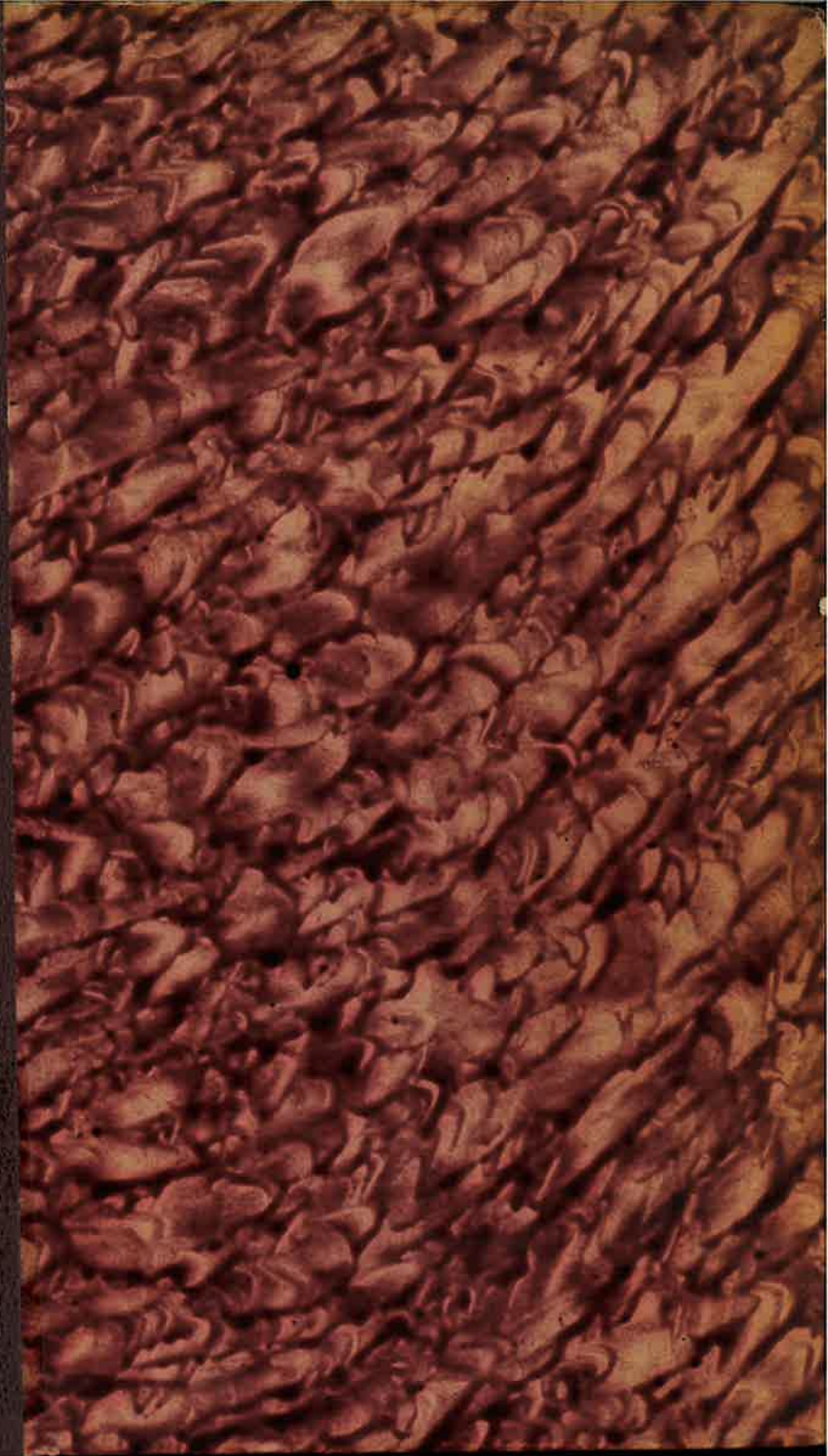


95  
ICA  
CA



BIB. MIN. GIUST.

BATTISTA

—  
NUOVO  
CODICE  
CIVILE

III

BIBLIOTECA  
CENTRALE  
GIURIDICA

S  
1874

3

MSR62208



BIBLIOTECA  
CENTRALE  
GIURIDICA

S  
1874

3

MSR62208



BIBLIOTECA  
CENTRALE  
GIURIDICA

S  
1874

3

MSR62208

**MICHELE BATTISTA**

GIÀ CONSIGLIERE DELLA CORTE DI CASSAZIONE DEL 1



**NUOVO**  
**CODICE CIVILE**  
**ITALIANO**

ANNOTATO CON LE RELAZIONI UFFICIALI FRA LORO  
COORDINATE E CON RIFERIMENTI AL CODICE CIVILE  
DEL 1865 ED ALLE NUOVE NORME D'ATTUAZIONE E  
TRANSITORIE

MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA

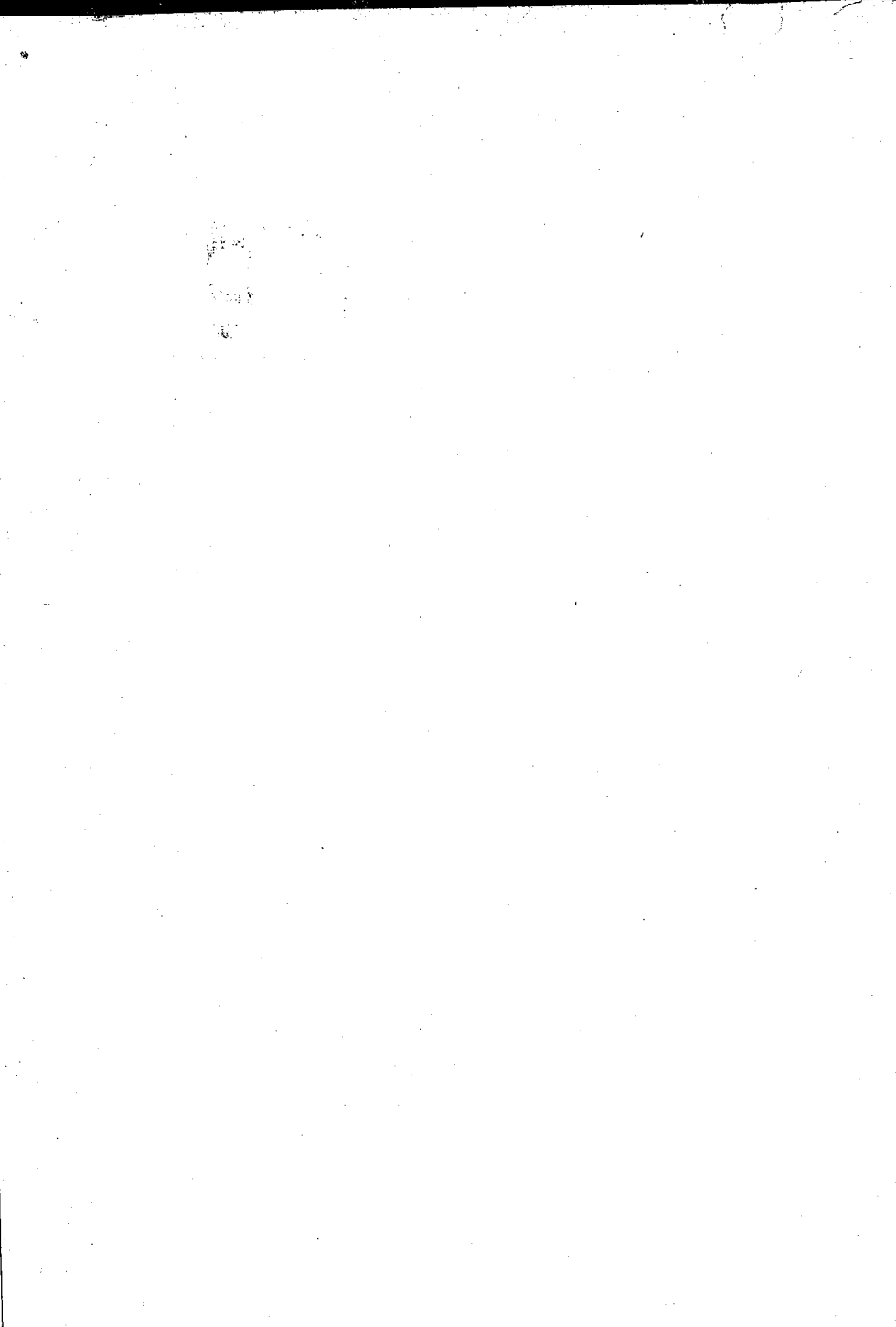
**VOLUME III.**

**LIBRO "DELLA PROPRIETÀ",**  
**DISPOSIZIONI D'ATTUAZIONE E TRANSITORIE**  
**INDICI**

**1941-XIX**

**USILA**

SOCIETÀ ANONIMA EDITRICE DE "L'ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE  
E DELLE ALTRE PUBBLICAZIONI CONFEDERALI",  
ROMA — Piazza Venezia, 5 — ROMA



---

## PROEMIO

---

*Il progetto per il libro del Codice civile sulla proprietà preparato dalla Commissione Reale per la riforma dei Codici, venne presentato al Ministro Guardasigilli nell'agosto 1937-XVI insieme ad una relazione nella quale erano illustrati sinteticamente i motivi che avevano determinata la Commissione Reale « a proporre riforme di interi istituti giuridici, non più rispondenti alle odierne esigenze della scienza e della rinnovata vita sociale, o di singole norme che, per difetto di tecnica, determinano oggi dubbi d'interpretazione e quindi controversie più frequenti e più complesse » com'ebbe ad esprimersi il Presidente della detta Commissione in tale occasione.*

*Di ciascuna parte del progetto l'esame e la relazione erano stati affidati ad un commissario : sul titolo delle cose in generale, Fulvio Maroi ; sulle cose di proprietà pubblica, Antonio Azara ; sulle proprietà, Roberto Ruggiero ; sull'accessione, Ludovico Barassi ; sui diritti reali sulle cose altrui e sull'uso e l'abitazione, l'usufrutto e le servitù, lo stesso Maroi ; sull'enfiteusi, Gino Segrè ; sulla comunione in generale, Calogero Gangi ; sul condominio degli edifici, lo stesso Azara ; sul possesso lo stesso Segrè.*

*Il progetto, con i pareri delle Corti, delle Università, dei Sindacati forensi e delle Confederazioni, venne quindi trasmesso alla Commissione delle Assemblee legislative il 13 novembre 1939-XVIII, la quale esaurì il suo lavoro il 30 maggio 1940-XVIII.*

*Tenendo conto di questi lavori è stato compilato il testo definitivo ; l quale, portato poi dal Guardasigilli all'esame e alla approvazione del Consiglio dei Ministri, è stato sottoposto alla firma del Re e Imperatore il 30 gennaio 1941-XIX, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 5 febbraio 1941-XIX. Esso entrerà in esecuzione il 28 ottobre 1941-XIX. Della avvenuta pubblicazione così ne è stata data notizia :*

*« Il libro del Codice civile della proprietà, nel quale sono regolati alcuni dei più importanti e tradizionali istituti del Codice civile, si ispira profondamente, nel suo contenuto, ai principi dell'ordine fascista e corporativo e ai postulati che la legislazione fascista, la moderna scuola giuridica italiana e la giurisprudenza hanno elaborato durante gli ultimi decenni.*

« La nozione tradizionale del diritto di proprietà abbandona i lineamenti troppo individualisti e il carattere assoluto quale era nel detto Codice del 1865 ispirato al Codice francese, per adeguarsi ai principi della Carta del Lavoro, la quale riconosce « l'iniziativa privata nel campo della produzione, come lo strumento più efficace e più utile nell'interesse della Nazione », ma assegna nel contempo alla proprietà il dovere del lavoro, pone la responsabilità del proprietario verso lo Stato e gli affida il compito di accrescere con la produzione di nuovi beni la potenza economica della Nazione.

« Il diritto di proprietà, giuridicamente definito dal nuovo Codice civile, è basato sulle parole pronunciate dal Duce nel suo storico discorso del 17 gennaio 1934-XII: *« L'ordine corporativo rispetta il principio della proprietà privata. Questa completa la personalità umana. E' un diritto, ma anche un dovere. Non dunque la proprietà passiva, ma la proprietà attiva, che non si limita a godere i frutti della ricchezza, ma li sviluppa, li aumenta, li moltiplica »*.

« Il nuovo Codice, pertanto, assume la funzione economica dei beni e le esigenze della produzione nazionale quale criterio di una fondamentale distinzione per cui le più importanti categorie di beni sono sottoposte anche alla disciplina particolare dell'ordinamento corporativo.

« Profonde sono le innovazioni apportate ai vari istituti rispetto al contenuto del vecchio Codice del 1865. Il libro si divide in nove titoli. Il primo concerne i beni in generale e i beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici; il secondo, concerne la proprietà; il terzo, la superficie; il quarto, l'enfiteusi; il quinto, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione; il sesto, le servitù prediali; il settimo, la comunione; l'ottavo, il possesso; il nono, la denuncia di nuova opera e danno temuto.

« Nella parte concernente la proprietà fondiaria sono inserite le norme che regolano il riordinamento della proprietà rurale, la bonifica integrale, i consorzi di bonifica dichiarati persone giuridiche pubbliche, ed i criteri per la migliore sistemazione delle unità fondiarie. È sistemata la materia relativa ai bacini montani e difese fluviali. Vitale per la difesa dell'agricoltura contro il pericolo dell'eccessivo frazionamento dei fondi rustici è il principio del rispetto per la minima unità colturale, intesa come la quantità di terreno necessario e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, se non si tratta di terreno appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le buone regole della tecnica agraria.

« È stabilito che la minima unità colturale sia determinata per zone e colture, in relazione alla situazione demografica.

« Speciali disposizioni disciplinano, quindi, la ricomposizione fondiaria nonchè la proprietà edilizia ed i piani regolatori delle città. Particolare rilievo viene dato alle norme che regolano la costituzione dei consorzi tra coloro che hanno interesse comune nella derivazione, nell'uso delle acque e nella bonifica.

« L'Istituto dell'infitteusi è stato sostanzialmente rielaborato al fine del miglioramento dei fondi e dell'incremento della produzione nazionale.

« Nell'usufrutto sono regolati in modo più equo e più consono ai fini della produzione i diritti del proprietario e dell'usufruttuario. Così pure vengono regolate secondo le moderne esigenze della produzione e un maggior senso di dovere e di solidarietà civile le servitù prediali, specie in materia di acque per l'alimentazione e l'irrigazione. Il nuovo Codice dà quindi una compiuta disciplina della proprietà superficiaria, che ha così vasta applicazione nell'edilizia moderna.

« In tema di comunione viene introdotto un sistema completo di norme che, allontanandosi dal criterio del Codice del 1865, conferisce più ampi poteri a difesa degli interessi generali della comunione.

« Il condominio sulle case divise per appartamenti viene disciplinato con apposite norme.

« In materia di possesso, alle poche disposizioni frammentarie del Codice del 1865 è sostituita una disciplina unitaria e così pure viene regolata con un nuovo sistema di norme la circolazione dei beni mobili, abolendo la vecchia distinzione tra perdita volontaria e involontaria del possesso.

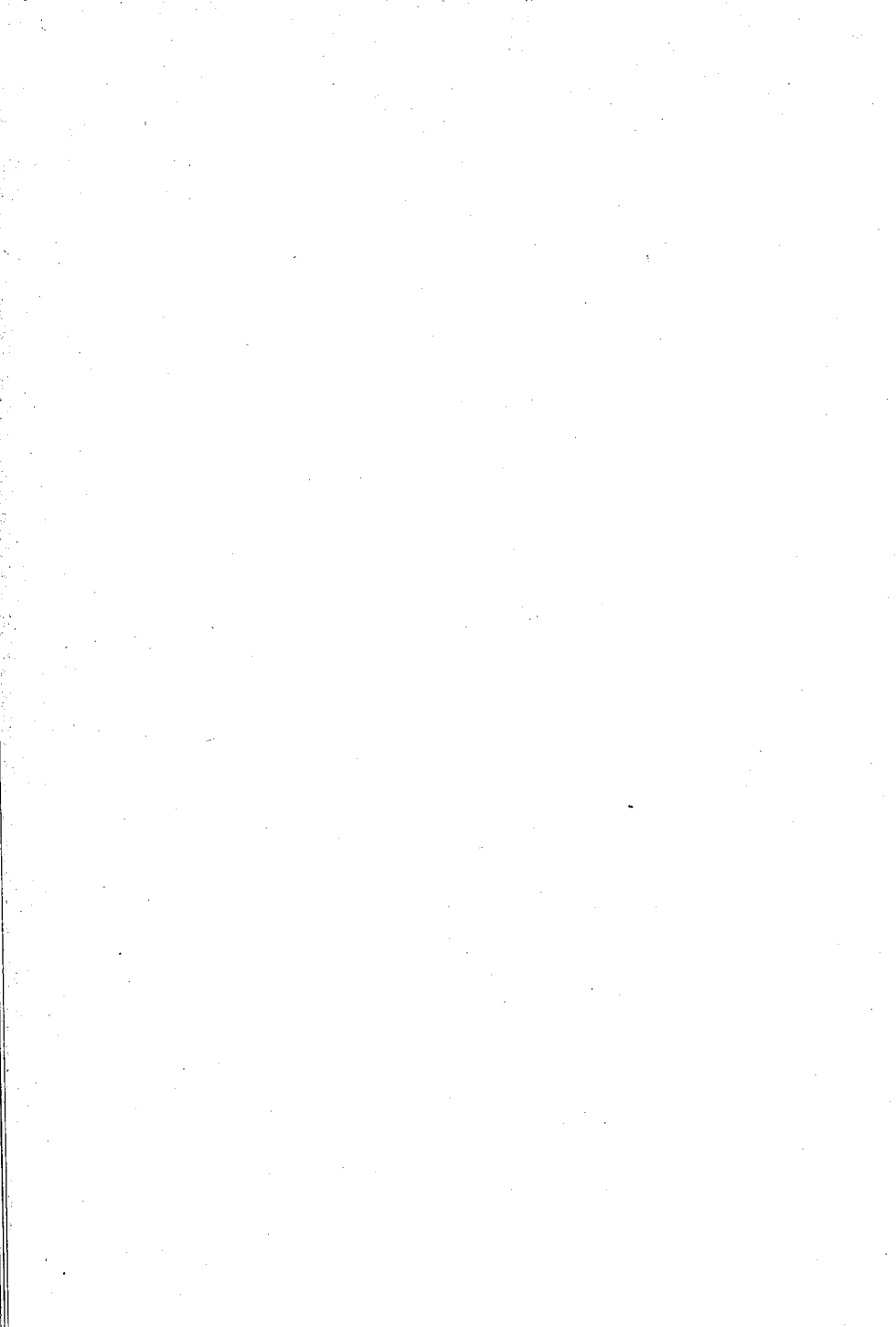
« È ridotto a venti anni il termine della prescrizione acquisitiva della proprietà e degli altri diritti reali per i beni immobili. L'usucapione dei beni mobili, non considerata nel vecchio Codice, si compie per il possessore in buona fede col possesso continuato per cinque anni; si adeguano così i termini al ritmo delle moderne relazioni sociali ed economiche.

« Il nuovo Codice non si limita, quindi, al miglioramento tecnico degli istituti tradizionali, invocato dalla moderna scuola giuridica italiana e dalla giurisprudenza, ma trasforma decisamente nella legge e nel sistema del nostro diritto positivo i principi della dottrina fascista e corporativa ».

*La relazione del Guardasigilli al Re Imperatore (Gazz. Uff. 13 marzo 1941-XIX, n. 181-bis), dopo aver accennato al profilo politico della riforma del codice ed ai rapporti con la carta del lavoro nonchè alla nuova concezione della proprietà privata che dà la denominazione a questo libro del Codice, ne illustra le singole disposizioni.*

*Le disposizioni di attuazione e transitorie sono state emanate con R. D. 3 ottobre 1941-XIX, n. 1130.*





---

---

**Regio Decreto 30 gennaio 1941-XIX, n. 15. —** *Approvazione  
del testo del libro del Codice civile «Della proprietà».*  
(Gazz. Uff. 5 febbraio 1941-XIX, n. 31).

VITTORIO EMANUELE III

PER GRAZIA DI DIO E PER VOLONTÀ DELLA NAZIONE

RE D'ITALIA E DI ALBANIA

IMPERATORE D'ETIOPIA

Viste le leggi 30 dicembre 1923, n. 2814, e 24 dicembre 1925, n. 2260, che delegano al Governo del Re Imperatore la facoltà di apportare modificazioni ed aggiunte al Codice civile e di pubblicare separatamente singoli libri o titoli del Codice stesso emendato;

Sentito il parere della Commissione delle Assemblee legislative, a termini dell'art. 2 della legge 30 dicembre 1923, n. 2814 e dell'articolo 3 della legge 24 dicembre 1925, n. 2260;

Udito il Consiglio dei Ministri;

Sulla proposta del Nostro Guardasigilli, Ministro Segretario di Stato per la grazia e giustizia;

Abbiamo decretato e decretiamo:

Art. 1. — Il testo del libro del Codice civile «Della proprietà» è approvato ed avrà esecuzione a cominciare dal 28 ottobre 1941-XIX.

Con decreto Reale sarà provveduto alla riunione ed al coordinamento del libro «Della proprietà» con i libri approvati con i Regi-decreti 12 dicembre 1938-XVII, n. 1852, e 26 ottobre 1939-XVII, n. 1586, e con gli altri libri dello stesso Codice civile dopo che i medesimi siano stati pubblicati.

Art. 2. — Un esemplare del suddetto libro del Codice civile « Della proprietà », firmato da Noi e contrassegnato dal Nostro Ministro Segretario di Stato per la grazia e giustizia, servirà di originale e sarà depositato e custodito nell'Archivio del Regno.

Art. 3. — La pubblicazione del predetto libro del Codice civile « Della proprietà » si eseguirà col trasmetterne un esemplare stampato a ciascuno dei Comuni del Regno, per essere depositato nella sala comunale, e tenuto ivi esposto, durante un mese successivo, per sei ore in ciascun giorno, affinchè ognuno possa prenderne cognizione.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserto nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 30 gennaio 1941-XIX.

VITTORIO EMANUELE

MUSSOLINI — GRANDI

Visto, *il Guardasigilli*: GRANDI

*Registrato alla Corte dei conti, addì 30 gennaio 1941-XIX*  
*Atti del Governo, registro 429, foglio 147. — MANCINI.*

---

## ABBREVAZIONI

---

*R. C. R.* — Relazione della Commissione Reale sul progetto di riforma.

*V. C. P.* — Verball della Commissione delle Assemblee legislative.

*R. R.* — Relazione del Guardasigilli al Re Imperatore.

*I corrispondenti articoli del Codice del 1865 e di altre leggi sono segnati in calce a ciascun articolo di questo libro.*



---

---

# LIBRO DELLA PROPRIETÀ

---

## TITOLO I. — DEI BENI.

1. Quanto alla denominazione di questo Titolo I, il progetto di riforma aveva preferito la locuzione « Delle cose » anzichè quella « Dei beni » usata dal codice del 1865, « in quanto — si disse — i beni non sono che le cose stesse idonee all'appropriazione, considerate in rapporto all'utilità di cui sono capaci per l'uomo » (*R. C. R.*, p. 4).

Ma in seno alla Commissione parlamentare fu proposto di tornare alla locuzione del codice anteriore, in quanto « i beni sono appunto le cose suscettibili di appropriazione e utilizzazione »; in quanto — si soggiunse — essi « hanno un contenuto economico e sociale ed una diversa funzione, a seconda che si tratti di beni di consumo, di uso, di lavoro o di produzione »; la parola « cose » si osservò ancora « esprimere solo in astratto, come ente puramente logico, l'oggetto su cui cade il diritto: la parola « bene » invece, ha un significato umano, sociale e concreto »; il concetto di cose « comprende soltanto gli oggetti corporei o altre entità naturali ed è quindi più limitato del concetto di beni, che abbraccia anche le entità immateriali, come le opere dell'ingegno, ecc. ». (*V. C. L.* p. 18).

2. Il titolo è diviso in due capi: il primo tratta *dei beni in generale*; il secondo, dei beni *pubblici*, che comprende: *beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici ed agli enti ecclesiastici*.

### CAPO I. — *Dei beni in generale.*

#### Art. 1. — *I beni.*

Sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti.

(Art. 406).

---

1. Il codice del 1865 non conteneva la definizione delle cose quali oggetto di diritti: il progetto di riforma, innovando al riguardo, le definiva con questa disposizione: « Cose, nel senso della legge, sono

---

(1) Relatore, *Fulvio Maroi*.

tutti gli oggetti corporali e altre entità naturali suscettibili di appropriazione o di utilizzazione»; e la relazione (1) osservava che «anziché limitarsi a considerare i beni colle loro varie distinzioni tradizionali, si era ritenuto opportuno dettare una unitaria disciplina legislativa relativamente alle cose, affrontando, anzitutto, uno dei problemi più ardui in questa materia, quello della *nozione di cose in senso giuridico*»; e perciò si era ritenuto «utile, come fanno taluni codici antichi e moderni (ad es., l'austriaco e il germanico) *definire la cosa*; ma soltanto allo scopo di conoscere quali entità debbono comprendersi nella regolamentazione legislativa, senza preoccuparsi quindi di problemi che trascendono scopi pratici». E a tal fine si era inteso «di fondare il *concetto di cosa* su di un criterio essenzialmente *sociale ed economico*, limitandolo a quelle sole entità corporali che sono già in natura delimitate ed individualizzate (o lo possano essere per opera dell'uomo) e quindi autonome o per sé stanti secondo le comuni concezioni sociali e che, in quanto suscettibili di utilizzazione (uso o scambio), possano costituire oggetto di signoria individuale e di rapporti giuridici». Peraltro — soggiungeva la stessa relazione — la nozione accolta «supera la rigida distinzione posta dal diritto romano fra cose corporali e incorporali, nonchè la definizione del § 90 del codice germanico, la quale, affermando categoricamente che «cose» secondo la legge sono solo le «cose corporali», ha sollevato vivaci critiche (da taluni scrittori è considerata come una pura sopravvivenza storica): essa si estende a tutte quelle entità naturali (vapore, gas, energia elettrica, termica, genetica) che, una volta prodotte, acquistano una propria funzione economica ed una esistenza fisica autonoma dalla cosa che le produce o le genera, rendendosi così anch'essa oggetto idoneo di *appropriazione* e di *utilizzazione*. La nozione di cosa però non si spinge più oltre, come fa il § 285 del codice austriaco. Sono, pertanto, da escludere dal novero delle cose i *diritti* (il diritto subiettivo è una forma di tutela dei beni, non un bene o una cosa essa medesima), i servizi, le opere, in quanto non sempre la energia di lavoro, che di per sé non è una cosa, riesce ad una autonoma realizzazione obbiettiva.

2. In seno alla Commissione parlamentare la definizione contenuta nell'art. 1 del progetto fu ampia; fra l'altro fu anche proposto di sopprimerla, o di sostituirla con quella dell'art. 406 del codice del 1865, completandola con l'aggiunta del concetto di utilizzazione economica a quello di proprietà; ma questa proposta non fu approvata, mentre fu approvata l'altra di sopprimere la parola «pubblica o privata» dopo la parola «proprietà»; non così invece l'emendamento di soppressione delle parole «immobili o mobili» dello stesso art. 406. Per modo che l'art. 1º restò così formulato: «Tutte le cose che possono formare oggetto di proprietà sono beni immobili e mobili». (V. C. L. p. 18).

Ma nel formulare il testo legislativo (art. 1) si è sostituito al concetto di proprietà, quale oggetto delle cose, quello più ampio, di «diritti»: *sono beni le cose che possono formare oggetto di diritto*; così restando fermato il concetto che oggetto dei beni sono le *cose*, e precisamente quelle cose che siano suscettibili di essere oggetto di diritti in genere, e non soltanto del diritto di proprietà.

(1) Relatore, *Fulvio Maroi*.

SEZIONE I. — *Dei beni nell'ordine corporativo.*Art. 2. — *Disciplina corporativa.*

I beni sono sottoposti alla disciplina dell'ordinamento corporativo in relazione alla loro funzione economica e alle esigenze della produzione nazionale.

Questo articolo è del tutto nuovo: esso è in relazione al concetto di proprietà contenuto nell'art. 23, ed ha il suo fondamento nel nuovo concetto di distinzione dei beni che è stato sostituito a quello del codice del 1865 (mobili e immobili: art. 406) cioè, fra beni che interessano la produzione nazionale e beni soltanto destinati all'uso privato; distinzione che non si esaurisce però in una enunciazione di carattere economico, ma ha anche una portata giuridica in quanto si è disposto (art. 2) appunto che il proprietario deve osservare, rispetto ai beni che interessano la produzione nazionale gli obblighi che derivano dall'ordinamento corporativo.

A proposito dell'ordine corporativo e in relazione alla disposizione dell'articolo in esame, così si esprime la Relazione del Guardasigilli al Re Imperatore (n. 12):

« Correlativamente al mutamento della nozione dello Stato, è mutata la nuova concezione di ordine pubblico... Nel campo delle attività economiche in particolare, il contenuto positivo del concetto di ordine pubblico è dato dall'ordinamento corporativo. La posizione che tutti coloro i quali partecipano alla produzione nazionale assumono nella organizzazione corporativa dello Stato importa particolari doveri e impone a ciascuno obblighi in ordine alla produzione, la quale non va considerata come interesse esclusivamente individuale, ma come fonte di utilità generale. La disciplina corporativa si riflette in tutti i campi della vita sociale ed esige stretti vincoli di collaborazione e di solidarietà fra tutti coloro che sono partecipi della vita comune per il raggiungimento dell'interesse generale.

« L'ordine corporativo è così parte viva e integrante dell'ordine pubblico; è, per così dire, la parte operante di questo, che mantiene la solidarietà fra i singoli nel processo totalitario della produzione e ne integra il collegamento nel corpo sociale, per assicurare il soddisfacimento dei bisogni etici e sociali della vita pubblica.

Quindi soggiunge (nn. 18, 19): « Ogni ordinamento pone una partizione fondamentale relativamente ai beni avendo riguardo alla differente funzione economico-sociale a cui sono destinati due gruppi di cose, che, sotto formole diverse, si ritrova in tutti i diritti positivi: la partizione, cioè, fra una categoria di beni che hanno preminente importanza sociale e un'altra categoria di beni che hanno, più che altro, interesse individuale.

« Nella disciplina del codice del 1865 la categoria dei beni d'importanza sociale s'identificava sostanzialmente con quella dei beni immobili. Ma col progredire dell'economia nazionale e con l'intensificarsi dei vincoli di solidarietà sociale questa tradizionale partizione è diventata insufficiente a distinguere nettamente le due categorie di beni in relazione alla loro importanza sociale. Essa è tuttora utile sotto



parecchi aspetti e perciò è stata conservata nel codice, ma non può essere indice dell'importanza sociale dei beni, che deve essere valutata dal punto di vista del nuovo ordine corporativo, secondo la destinazione economico-sociale dei beni, con riguardo alla loro posizione rispetto al ciclo produttivo nell'economia corporativa.

« La categoria dei beni d'importanza sociale non si esaurisce in senso assoluto in quella dei beni che interessano direttamente la produzione nazionale. Si pensi, per esempio, alla varietà dei beni demaniali e alle cose d'interesse storico e artistico che hanno anche essi importanza sociale relevantissima, la quale non è necessariamente di carattere puramente economico. Ma l'importanza sociale che talune categorie di beni hanno nell'ordine corporativo assume un rilievo caratteristico e inconfondibile proprio per il fatto che l'interesse della economia produttiva della Nazione è ad essi strettamente legato e rende quindi necessaria l'osservanza della disciplina corporativa. Il codice non poteva dare una enumerazione di tali beni, poichè non è possibile un'aprioristica determinazione degli interessi che possono sorgere per l'economia della Nazione, secondo il verificarsi delle varie esigenze. L'art. 2 del codice si limita pertanto ad affermare l'esistenza di categorie dei beni rispetto ai quali la disciplina corporativa deve operare nella sua pienezza ».

## SEZIONE II. — *Dei beni immobili e mobili.*

### Art. 3. — *Distinzione dei beni.*

Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

Sono altresì reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione.

Sono mobili tutti gli altri beni.

(Art. 408, 409, 410, 412).

1. Il codice del 1865 conteneva una sola distinzione dei beni, quella di beni *immobili* e *mobili*, la più importante per i suoi effetti, disciplinata partitamente negli art. 406 a 424 a riguardo della loro natura, della destinazione del proprietario, dell'oggetto cui si riferiscono e della determinazione per legge (i diritti).

Il nuovo codice ha profondamente modificato questa disciplina. « La distinzione fra cose mobili e immobili — così la relazione sul progetto — è stata ricondotta al suo senso naturalistico, abbandonando quel triplice criterio di raggruppamento (natura, destinazione e determinazione di legge) che è a volta artificioso ed a volta erroneo ».

così è artificioso il criterio di destinazione (reliitti di antiche *coutumes* francesi) poichè inserisce nel nostro ordinamento la finzione della immobilizzazione, che non solo non è necessaria ed è fonte di gravi controversie, ma è contraria alla nostra tradizione romanistica; è, d'altra parte, erroneo il criterio della determinazione per legge, in quanto i diritti per sè non sono nè mobili, nè immobili, ed è causa di grave equivoco considerarli mobili o immobili secondo la natura del loro oggetto ».

La distinzione dei beni immobili e mobili è stata quindi mantenuta « perchè ancora sotto molteplici aspetti fondamentali col nostro ordinamento giuridico — è detto nella relazione del Guardasigilli (n. 32). — La distinzione è ricondotta al suo significato naturalistico, abbandonando il sistema del vecchio codice, la quale, da un lato ampliava la categoria degli immobili oltre i confini propri di questi beni, dell'altra riconduceva anche i diritti nel novero delle cose e, classificandoli fra mobili e immobili, riferiva loro un attributo che è proprio delle cose, le quali dei diritti formano l'oggetto. Alla finalità a cui mirava la legge con questa poco soddisfacente distinzione, il nuovo codice provvede sostituendo alla artificiosa nozione degli immobili per destinazione quella delle pertinenze (art. 8), mentre per ciò che riguarda i diritti, chiarisce che la disciplina di questi si atteggia diversamente, secondo la natura mobiliare o immobiliare del loro oggetto (art. 4) ».

2. L'art. 3, ricomprendendo sotto un'unica norma i vari articoli che il codice anteriore dedicava alle cose immobili e mobili, ne dà una nozione più organica.

« Prendendo in esame questo articolo — così la relazione sul progetto — è da notarsi che, a stretto rigore, immobile sarebbe soltanto il suolo; ma l'articolo (1° comma) comprende ed identifica con la terra tutte le cose (sorgenti e corsi d'acqua, piantagioni e costruzioni) che naturalmente o artificialmente fanno corpo con essa. Cosicchè immobili sono tutte le cose che nel suolo si contengono o al suolo aderiscono: mobili sono tutte le altre: la classificazione si affida ad un rigoroso criterio naturalistico, sopprimendo ogni equivoca ed arbitraria suddivisione fra le cose che sono immobili per sè stanti e le cose che sono reputate tali per legge.

« Discutibile potrebbe apparire il carattere immobiliare attribuito alle *costruzioni unite al suolo anche a scopo transitorio* — prosegue la relazione — ma se si considera che la temporaneità o perpetuità di una costruzione si affida a un criterio puramente intenzionale, molte volte incerto, si deve ritenere più corretta l'opinione accolta, che, del resto, è quella che ha maggior seguito in giurisprudenza e in dottrina: così, ad es., i padiglioni di una esposizione o le baracche di isolamento per malattie infettive, o i chioschi di vendita, purchè uniti al suolo e facenti corpo con esso, sono immobili, pur essendo destinati fin dall'origine all'abbattimento o alla rimozione; lo stesso è a dirsi per le piantine dei vivai, per gli alberi che sono destinati ad essere sradicati e trapiantati altrove. Ogni costruzione o piantagione, insomma, finchè dura l'incorporazione o la sua aderenza al suolo, ha carattere immobiliare: a questo scopo è indifferente che l'unione sia stata operata dal proprietario o dal terzo ».

3. Sono pure considerati immobili (2° comma) i *mulini*, i *bagni* e *gli altri edifici galleggianti* quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione. « Il nuovo codice più non richiede, a differenza del vecchio codice (art. 409), che sulla riva si trovi una fabbrica espressamente destinata al servizio del galleggiante. È sembrato eccessiva questa ulteriore condizione, dato che il testo esige, agli effetti della immobilizzazione, che il galleggiante sia destinato « in modo permanente », e non soltanto transitorio, a rimanere saldamente attaccato alla riva o all'alveo. La condizione aveva, invece, la sua ragione d'essere nel vecchio codice, giacchè, non facendo questo cenno del carattere permanente di tale destinazione, ne sarebbe altrimenti derivato che anche i galleggianti provvisoriamente attaccati alla riva avrebbero assunto la qualità d'immobili » (R. R., n. 33).

Anche fra i mulini e gli altri edifici galleggianti « non è richiesto che il galleggiante e la fabbrica posta sulla riva, a cui esso è saldamente assicurato, appartengano alla stessa persona ». (R. C. R. cit.).

4. « La categoria dei beni mobili è dall'ultimo comma dell'articolo determinata in via di esclusione: sono mobili, sempre che possono formare oggetto di proprietà pubblica o privata, tutti i beni che non è dato ricondurre nella categoria degli immobili. Beni mobili si considerano anche le energie naturali che hanno un valore economico (art. 5) » (R. R. n. 33).

#### Art. 4. — *Distinzione dei diritti.*

Salvo che dalla legge non risulti diversamente, le disposizioni relative ai beni immobili si applicano anche ai diritti reali che hanno per oggetto beni immobili e alle azioni relative; le disposizioni relative ai beni mobili si applicano a tutti gli altri diritti.

(Art. 415, 418).

1. Ricondotta la distinzione dei beni al suo significato naturalistico in luogo di quella artificiosa del codice del 1865, il nuovo codice per ciò che riguarda i diritti (art. 4) chiarisce che la loro disciplina « si atteggia diversamente secondo la natura mobiliare e immobiliare del loro oggetto » (R. R. n. 32).

2. Non sono stati riprodotti gli articoli 421-424 del vecchio codice, i quali contenevano alcune norme circa l'interpretazione delle espressioni « beni mobili », « effetti mobili », « sostanza mobile », « mobili », « mobilia », « mobiliare », « casa mobiliata », poichè « è sembrato preferibile lasciare al giudice di risolvere, secondo le regole generali di interpretazione, i dubbi che nei singoli casi possono sorgere dall'uso di tali espressioni ». (R. R., n. 33).

Neppure sono stati mantenuti gli art. 7 e 8 del progetto, riguardanti le *cose fungibili* e le *consumabili*, la Commissione parlamentare avendo ritenuto trattasi di semplici definizioni: *fungibili* erano considerate quelle della stessa specie e qualità che, se-

condo la comune opinione, si possono, di regola, sostituire a vicenda e vengono considerate non individualmente ma a peso, numero, misura e serie: *consumabili*, il danaro e quelle cose il cui uso importa la trasformazione della loro sostanza.

**Art. 5. — Energie.**

Si considerano beni mobili le energie naturali che hanno valore economico.

(Art. 417).

---

V. art. 3, nota 4, e nota 2, lett. b) all'art. 30.

**Art. 6. — Beni mobili iscritti in pubblici registri.**

I beni mobili iscritti in pubblici registri sono soggetti alle disposizioni che li riguardano e, in difetto, alle disposizioni relative ai beni mobili.

---

I beni mobili iscritti nei pubblici registri, sono stati, con l'art. 6, « assoggettati, conformemente alla loro natura, alle disposizioni relative ai beni mobili, in quanto queste non siano in contrasto con la disciplina speciale che per essi è dettata » (R. R., n. 33): autoveicoli, navi galleggianti, aeromobili, ecc.

**Art. 7. — Universalità di mobili.**

È considerata universalità di mobili la pluralità di cose che appartengono alla stessa persona e hanno una destinazione unitaria.

Le singole cose componenti l'universalità possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici.

---

1. L'art. 2 del progetto, sotto la denominazione di *collettività di cose corporali* considerava « la collettività di più cose corporali riunite insieme per un determinato scopo che imprima ad esse un carattere unitario ». E in proposito la relazione così osservava:

« Con l'art. 2 si comprende nel novero delle cose e si definisce l'*universalità di fatto*, ponendosene in rilievo i più caratteristici elementi: il concetto informatore è anche qui ispirato ad un criterio economico sociale: il fine determinato, in vista del quale le singole cose corporali vengono riunite e che imprime ad esse un carattere unitario, è la loro comune funzione o destinazione economica. Si tratta di una collezione teleologica, che trova riscontro nel nome attribuito al complesso dagli usi della vita o del commercio. Sono essi perciò che in definitiva forniscono il criterio decisivo al fine di stabilire quando dalla riunione di più oggetti risulti una unità economica. Viene altresì a risolversi il problema (sempre controverso sia nel campo romanistico che in quello della moderna dogmatica) se l'*universitas rerum* costituisca un'entità autonoma distinta dalle singole cose, oppure rimanga giuridicamente

3. Sono pure considerati immobili (2° comma) i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione. « Il nuovo codice più non richiede, a differenza del vecchio codice (art. 409), che sulla riva si trovi una fabbrica espressamente destinata al servizio del galleggiante. È sembrato eccessiva questa ulteriore condizione, dato che il testo esige, agli effetti della immobilizzazione, che il galleggiante sia destinato « in modo permanente », e non soltanto transitorio, a rimanere saldamente attaccato alla riva o all'alveo. La condizione aveva, invece, la sua ragione d'essere nel vecchio codice, giacchè, non facendo questo cenno del carattere permanente di tale destinazione, ne sarebbe altrimenti derivato che anche i galleggianti provvisoriamente attaccati alla riva avrebbero assunto la qualità d'immobili » (R. R., n. 33).

Anche fra i mulini e gli altri edifici galleggianti « non è richiesto che il galleggiante e la fabbrica posta sulla riva, a cui esso è saldamente assicurato, appartengano alla stessa persona ». (R. C. R. cit.).

4. « La categoria dei beni mobili è dall'ultimo comma dell'articolo determinata in via di esclusione: sono mobili, sempre che possono formare oggetto di proprietà pubblica o privata, tutti i beni che non è dato ricondurre nella categoria degli immobili. Beni mobili si considerano anche le energie naturali che hanno un valore economico (art. 5) » (R. R. n. 33).

#### Art. 4. — *Distinzione dei diritti.*

Salvo che dalla legge non risulti diversamente, le disposizioni relative ai beni immobili si applicano anche ai diritti reali che hanno per oggetto beni immobili e alle azioni relative; le disposizioni relative ai beni mobili si applicano a tutti gli altri diritti.

(Art. 415, 418).

1. Ricondotta la distinzione dei beni al suo significato naturalistico in luogo di quella artificiosa del codice del 1865, il nuovo codice per ciò che riguarda i diritti (art. 4) chiarisce che la loro disciplina « si atteggia diversamente secondo la natura mobiliare e immobiliare del loro oggetto » (R. R. n. 32).

2. Non sono stati riprodotti gli articoli 421-424 del vecchio codice, i quali contenevano alcune norme circa l'interpretazione delle espressioni « beni mobili », « effetti mobili », « sostanza mobile », « mobili », « mobilia », « mobiliare », « casa mobiliata », poichè « è sembrato preferibile lasciare al giudice di risolvere, secondo le regole generali di interpretazione, i dubbi che nei singoli casi possono sorgere dall'uso di tali espressioni ». (R. R., n. 33).

Neppure sono stati mantenuti gli art. 7 e 8 del progetto, riguardanti le cose fungibili e le consumabili, la Commissione parlamentare avendo ritenuto trattarsi di semplici definizioni: *fungibili* erano considerate quelle della stessa specie e qualità che, se-

condo la comune opinione, si possono, di regola, sostituire a vicenda e vengono considerate non individualmente ma a peso, numero, misura e serie: *consumabili*, il danaro e quelle cose il cui uso importa la trasformazione della loro sostanza.

**Art. 5. — Energie.**

Si considerano beni mobili le energie naturali che hanno valore economico.

(Art. 417).

V. art. 3, nota 4, e nota 2, lett. b) all'art. 30.

**Art. 6. — Beni mobili iscritti in pubblici registri.**

I beni mobili iscritti in pubblici registri sono soggetti alle disposizioni che li riguardano e, in difetto, alle disposizioni relative ai beni mobili.

I beni mobili iscritti nei pubblici registri, sono stati, con l'art. 6, « assoggettati, conformemente alla loro natura, alle disposizioni relative ai beni mobili, in quanto queste non siano in contrasto con la disciplina speciale che per essi è dettata » (R. R., n. 33): autoveicoli, navi galleggianti, aeromobili, ecc.

**Art. 7. — Universalità di mobili.**

È considerata universalità di mobili la pluralità di cose che appartengono alla stessa persona e hanno una destinazione unitaria.

Le singole cose componenti l'universalità possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici.

1. L'art. 2 del progetto, sotto la denominazione di *collettività di cose corporali* considerava « la collettività di più cose corporali riunite insieme per un determinato scopo che imprima ad esse un carattere unitario ». E in proposito la relazione così osservava:

« Con l'art. 2 si comprende nel novero delle cose e si definisce l'*universalità di fatto*, ponendosene in rilievo i più caratteristici elementi: il concetto informatore è anche qui ispirato ad un criterio economico sociale: il fine determinato, in vista del quale le singole cose corporali vengono riunite e che imprime ad esse un carattere unitario, è la loro comune funzione o destinazione economica. Si tratta di una colleganza teleologica, che trova riscontro nel nome attribuito al complesso dagli usi della vita o del commercio. Sono essi perciò che in definitiva forniscono il criterio decisivo al fine di stabilire quando dalla riunione di più oggetti risulti una unità economica. Viene altresì a risolversi il problema (sempre controverso sia nel campo romanistico che in quello della moderna dogmatica) se l'*universitas rerum* costituisca un'entità autonoma distinta dalle singole cose, oppure rimanga giuridicamente

una pluralità di cose, che eserciti influenza sul contenuto dei rapporti ad essa attinenti.

« L'importanza pratica della nuova norma consiste nello speciale trattamento o regime giuridico che vien fatto a tali complessi rapporti tenuto conto del loro carattere unitario: importanza che già il diritto romano tenne in particolare considerazione, specialmente circa la *vindicatio gregis*, intesa non come *vindicatio* cumulativa di cose singole, ma sibbene di un *individuo* distinto dalle singole *partes* ». (V. C. L. pag. 30).

2. In seno alla Commissione parlamentare venne proposto di formulare la disposizione con questa dizione: « Può essere considerato come universalità l'insieme di più beni mobili della stessa specie, che abbiano un'unica destinazione economica ed il cui complesso abbia un'unica denominazione. Perchè possa aversi universalità di beni occorre che il valore dell'insieme sia superiore alla somma dei valori delle singole cose che le compongono ».

Ma la formula non fu approvata; invece venne adottata l'altra: « Più cose riunite insieme per una destinazione comune che imprima ad esse un carattere unitario sono considerate come bene unico ».

Nel formulare il testo legislativo (art. 7 in esame) sono state specificamente indicate le due caratteristiche della pluralità di cose mobili: la appartenenza di esse alla stessa persona e la loro unitaria destinazione. In proposito così si esprime la relazione del Guardasigilli (n. 34):

« Ho creduto opportuno formulare in questo capo la nozione della universalità di cose mobili, la quale ha importanza per gli effetti giuridici che, specie in tema di possesso (articoli 341 e 356), ad essa si riconnettono. L'art. 7 pone in rilievo gli elementi costitutivi di tale categoria, caratterizzata da una pluralità di cose appartenenti alla stessa persona e aventi una destinazione unitaria (1° comma). La comune destinazione economica che collega nell'aggregato le cose singole non sopprime l'individualità, sicchè esse possono formare oggetto di separati atti o negozi giuridici (2° comma) ».

## Art. 8. — *Pertinenze.*

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

(Art. 413, 414).

---

1. « Soppressa la categoria delle cose immobili per destinazione — così la relazione sul progetto (p. 7) — e la suddivisione posta negli art. 413 e 414 cod. civ. fra cose immobili per destinazione in senso stretto e cose immobili per annessione o congiunzione, vi si è sostituita la categoria delle *pertinenze*. Era già stato autorevolmente criticato il sistema del nostro codice, dal quale anche derivano confusioni e difficoltà varie di natura pratica, per cui il rapporto di pertinenza

si era venuto a trasformare in un altro rapporto caratterizzante l'immobilità dell'oggetto: tale sviamento di concetto, prodottosi nel nostro diritto e consistente nel considerare immobile una cosa mobile per il fatto che è immobile la cosa di cui esso costituisce una pertinenza, viene dal progetto eliminato. Il rapporto di pertinenza è così ricondotto alla sua più semplice ma più corretta nozione: pertinenze sono le cose la cui destinazione, pur conservando la loro natura e individualità, è il servizio della cosa principale». (Il dubbio se siano pertinenze i mobili di casa è evidentemente risoluto nel senso negativo, perchè i mobili sono normalmente destinati a servizio delle persone e non dell'immobile che serve di abitazione)».

A sua volta la relazione del Guardasigilli al Re Imperatore (n. 35) così illustra le disposizioni dell'art. 8 in esame:

«La categoria delle pertinenze supplisce alla eliminazione degli immobili per destinazione: ma la categoria ha una sfera di applicazione più ampia, in quanto abbraccia più generalmente il rapporto fra cosa principale e cosa accessoria. Sono pertinenze, secondo la nozione che ne dà l'art. 8, le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa. Occorre quindi, perchè si abbia pertinenza, che la destinazione non sia transitoria od occasionale, ma abbia carattere di stabilità»; cioè, come si esprime la relazione della Commissione reale, «perchè il rapporto di pertinenza abbia valore giuridico la destinazione deve avere carattere permanente (non, quindi, necessariamente perpetuo) e attuale (deve essere, cioè, attuata effettivamente)».

2. I termini generici usati nell'articolo «inducono a ritenere che il rapporto di pertinenza si estende anche fra i mobili come è affermato in numerosi riscontri delle fonti romane, sia giuridiche che letterarie». (R. O. R. pag. 6).

3. Quanto al 2° comma, la *destinazione* effettiva della pertinenza al servizio della cosa principale può essere compiuta dal proprietario della cosa principale, o da chi ha un diritto reale sulla medesima. Il progetto stabiliva (art. 9) che dovesse essere fatta dal proprietario dell'una e dell'altra cosa, lasciando così insoluta la questione se tale facoltà potesse essere concessa, «oltre che al proprietario (e naturalmente anche all'enfiteuta e al possessore di buona fede) anche all'usufruttuario o al locatore». (R. O. R. p. 7).

In seno alla Commissione parlamentare vennero in proposito proposti vari emendamenti, e tra l'altro quello di sostituire alle parole del progetto le altre «di chi abbia diritto sull'una e sull'altra cosa», in modo che, per aversi la pertinenza, occorresse che la destinazione fosse fatta «sia dal proprietario, sia dal mezzadro, che può non essere anche condomino». Ma fu osservato che tale formula fosse troppo ampia; che non fosse da comprendersi l'usufruttuario, ma bensì l'enfiteuta in quanto questi esercita tutti i diritti del proprietario mentre l'usufruttuario non può disporre permanentemente della cosa, che appartiene ad altri. Fu replicato che, onde abbia il rapporto di permanenza valore giuridico, la destinazione deve avere carattere permanente, non già perpetuo, e quindi l'usufruttuario, che praticamente viene a godere della cosa per un lungo periodo di tempo, deve avere la stessa facoltà che compete al proprietario; egli, rispetto ad alcune cose mobili, poi, deve essere considerato come il proprietario perchè ne risponda



solo del suo valore; d'altra parte la proposta espressione « da chi abbia diritto sulla cosa » darebbe modo a chiunque che in un certo momento e per breve tempo abbia diritti sulla cosa di destinarla, mentre, invece, perchè possa ciò aver luogo occorre che si tratti di diritti tali da far sì che il titolare di essi possa dare una destinazione duratura.

La discussione si chiuse col decidere di riservare in occasione dell'esame che si sarebbe fatto dai singoli istituti (enfiteusi, usufrutto, locazione, ecc.) di stabilire se potesse concedersi al titolare la facoltà di destinazione (V. C. L. p. 39).

In proposito così si esprime la relazione del Guardasigilli (n. 35):

« La destinazione può essere effettuata così dal proprietario della cosa principale come da ogni altro titolare di un diritto reale di godimento sulla cosa medesima. Resta così escluso che il rapporto pertinenziale possa essere creato dalla volontà del conduttore. Tale esclusione, sulla quale non è mancato qualche dubbio, trova la sua ragione decisiva nel fatto che gli effetti del rapporto pertinenziale non si possono verificare nel caso che la destinazione sia opera del conduttore e che per l'unico aspetto praticamente rilevante del problema, e cioè per la impignorabilità relativa delle cose destinate alla coltivazione del fondo, ha provveduto con una disposizione generale il codice di procedura civile (art. 515, secondo comma).

4. Oltre il requisito della destinazione « in modo durevole » della cosa pertinente alla principale, altro non si richiede; « il rapporto di pertinenza prescinde dalla *materiale congiunzione*; non che questa esistendo sia da considerarsi come circostanza da cui possa desumersi l'esistenza dal rapporto; ma tale elemento non è necessario; nè, esistendo, è, di per sé solo, sufficiente. Ne deriva che le cose immobili per congiunzione di cui all'art. 414 cod. civ., secondo i casi sono da comprendersi o fra le pertinenze o fra le parti mobiliari della cosa ». (R. C. R., pag. 7).

#### Art. 9. — *Regime delle pertinenze.*

Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.

Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.

La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale.

1. Il 2° capoverso dell'art. 9 del progetto disponeva: « le pertinenze seguono la sorte delle cose cui sono destinate; ma il proprietario, salvo i diritti dei terzi, può farne oggetto di separati rapporti giuridici ». E la relazione della Commissione Reale (p. 8) osservava in proposito che in questo capoverso era indicato l'effetto della qualità di pertinenza: « la cosa principale — ivi era detto — attrae nella sua orbita giuridica la pertinenza: la colleganza funzionale si traduce così in colleganza giuridica. Peraltro, ciò non esclude — soggiungeva — che, pur rimanendo inalterata la destinazione, chi l'ha operata possa fare oggetto la cosa pertinente di speciali rapporti giuridici: in tal

modo, la volontà delle parti viene ad attribuire alle pertinenze un trattamento diverso da quello stabilito dalla legge, con salvezza, in ogni caso, ben s'intende, dei diritti dei terzi ».

In seno alla commissione parlamentare fu discusso sulla formula « seguono la sorte », usate dal progetto : da taluno dei commissari fu proposto di sostituirvi le parole « fanno parte »; da altri, « le pertinenze si considerano come parti »; da altri ancora « seguono la condizione giuridica », la quale ultima venne accolta (*V. P. L. p. 39*).

2. La relazione del Guardasigilli al Re Imperatore (n. 36) osserva in merito all'articolo in esame : « Al collegamento economico con la pertinenza è correlativo il collegamento giuridico ; gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto (art. 9), *primo comma* ». Per altro, dato che le pertinenze non divengono parti della cosa principale, ma conservano la loro individualità giuridica, nella stessa guisa che conserva la propria individualità ciascuna cosa mobile nella universalità di mobili, esse, come aggiunge il *secondo comma* dell'art. 9, possono formare oggetto di separati atti o negozi giuridici. A tutela dei terzi che abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale e quindi anche sulla cosa destinata al servizio della medesima, l'*ultimo comma* dell'art. 9 dichiara loro inopponibile la cessazione della qualità di pertinenza ».

#### Art. 10. — *Diritti dei terzi sulle pertinenze.*

La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento di un'altra non pregiudica i diritti preesistenti su di essa a favore dei terzi. Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede se non risultino da scrittura avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri.

---

« La costituzione del rapporto di pertinenza non può pregiudicare com'è ovvio, i preesistenti diritti che i terzi abbiano sulla cosa che è posta in relazione di subordinazione rispetto a un'altra. Si è avuto cura di regolare l'ipotesi di collisione di tali diritti con quelli acquistati dai terzi successivamente alla costituzione del rapporto pertinenziale. L'art. 10 dirime il conflitto, dichiarando inopponibili ai terzi di buona fede i diritti preesistenti se non risultano da scrittura avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri. Non si fa menzione dell'ipotesi in cui la cosa principale sia un bene mobile non iscritto in pubblici registri, giacchè per tale ipotesi provvedono i principj stabiliti in tema di possesso ». (*R. R.*, n. 36).

SEZIONE III. — *Dei frutti.***Art. 11.** — *Frutti naturali e frutti civili.*

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 animali, i prodotti delle miniere, cave e torbiere.

Finchè non avviene la separazione, i frutti formano parte della cosa. Si può 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 prezzo delle locazioni di cose.

(Art. 444).

1. Quanto ai *frutti* il progetto conteneva un solo articolo (10) il quale ne dava la definizione, così distinguendo quelli *naturali* da quelli *civili*: i primi, « provenienti direttamente dalla cosa, considerati tali secondo i comuni criteri economici »; i secondi, « che si ritraggono dal godimento della cosa in virtù di un rapporto giuridico ». E la relazione sul progetto (p. 8) così illustrava la definizione: « La nozione dei frutti completa questo breve capo delle cose: invero, il frutto è il provento economico delle cose, del cui valore perciò costituisce un elemento integrante: in ciò risiede il rapporto di subordinazione giuridica fra la cosa e i frutti. Anche per la nozione dei frutti sono i criteri economici e gli usi sociali che fan considerare una cosa prodotto di un'altra. Si mantiene, inoltre, sulla traccia di una secolare dottrina, la distinzione dei frutti in due categorie: frutti naturali e frutti civili e la tradizionale accessione di essi ». Ma in seno alla Commissione parlamentare fu proposta e accolta la soppressione dell'articolo, osservando che esso, in sostanza, contenesse non altro che una definizione, ed inoltre, che questa fosse alquanto infelice perchè, dicendo che « frutto naturale è quello, ecc. », si presuppone il concetto di frutto che, di per sè, è molto difficile a precisare. Si aggiunse che fosse da dubitare se da mantenersi « la distinzione attuale del trattamento fra frutti naturali e civili, essendo noto le due tendenze estreme rispetto ai frutti naturali, quella, cioè, del diritto romano, che ne accorda la proprietà a chi ha il diritto sulla cosa nel momento della separazione e la tendenza tedesca che, invece, dà importanza alla preparazione culturale: in altri termini, il diritto tedesco sostiene che chi semina raccoglie, mentre il diritto romano afferma che chi miete raccoglie » (V. C. L. p. 43).

2. Ma nel formulare il testo legislativo l'articolo è stato mantenuto, e la relazione al Re Imperatore (n. 37) nota che la nozione dei frutti naturali contenuta nell'art. 11 (1° comma) coincide con quella che ne dava il codice del 1865 (art. 444, 2° comma): *frutti naturali* « sono quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o non vi

concorra l'opera dell'uomo » ; mentre nel definire i *frutti civili* (*ultimo comma*) « sostituendo la formula del vecchio codice (art. 444, 3° comma), che definiva tali i frutti che si ottengono « per occasione della cosa » si è posto in luce il rapporto giuridico di cui la cosa è oggetto, come quello attraverso il quale la cosa diviene fonte di reddito economico ».

3. Nel 2° *comma* « riceve formulazione espressa il principio, enunciato dal vecchio codice soltanto in modo indiretto in tema di usufrutto (art. 480) che i frutti finchè restano attaccati alla cosa che li produce, non hanno entità autonoma, ma formano parte della cosa stessa ; il che non impedisce che di essi si possa disporre come di cosa mobile futura. L'acquirente non avrà che il diritto alla separazione ; solo quando questa si sarà effettuata, la proprietà dei frutti verrà a scindersi dalla proprietà della cosa fruttifera ». (*R. R.*, n. 37).

## Art. 12. — *Acquisto dei frutti.*

I frutti naturali appartengono al proprietario della cosa che li produce, salvo che la loro proprietà non sia attribuita ad altri. In quest'ultimo caso la proprietà si acquista con la separazione.

Chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare i terzi che abbiano fatto spese per la produzione e il raccolto.

I frutti civili si acquistano giorno per giorno, in ragione della durata del diritto.

(*Art. 444, 445, 481*).

1. Nel progetto la disposizione (art. 91) circa l'acquisto dei frutti era collocata sotto il capo dell'*accessione* e precisamente sotto la sezione riguardante il diritto su ciò che è prodotto della cosa, come già il corrispondente art. 444 del codice del 1865, di cui era riprodotto il 1° comma nella formula così modificata : « i frutti naturali e i frutti civili appartengono al proprietario della cosa che li produce » con l'aggiunta : « salvo che la loro proprietà sia attribuita ad altri cui spetta il godimento della cosa ». Appunto per questa ipotesi veniva applicata la norma che lo stesso codice del 1865 (art. 486) poneva già per l'usufruttuario circa l'acquisto : « quegli cui spettano acquista la proprietà dei frutti naturali con la loro separazione nel periodo di tempo in cui gli spetta tale diritto e in proporzione della durata del diritto stesso nell'anno del raccolto ; se trattasi di frutti che si raccolgono a più lunghi periodi, si dividono per tutti gli anni intermedi in proporzione della durata del suo diritto ; la proprietà dei frutti civili si acquista giorno per giorno in proporzione della durata del diritto ».

2. In seno alla Commissione parlamentare pur approvandosi nel suo testo l'articolo del progetto, si osservò fra l'altro che nel 1° comma la espressione : « salvo che la loro proprietà, ecc. » tendesse « ad escludere il caso di godimento di frutti a titolo personale » ; che con l'altra espressione « quegli cui spettano » si intendesse « la persona che

si trova in possesso della cosa nel momento in cui si deve fare la separazione dei frutti senza accennare all'altro interessato: ma poichè la proprietà dei frutti si acquista parzialmente, si evince in modo indiretto che la restante parte appartiene a chi ha avuto prima il godimento della cosa e non è giunto a fare la separazione dei frutti; che fosse più equo che ognuno percepisse i frutti naturali durante il suo possesso, ecc. (V. C. L. p. 180).

Nel comporre il testo dell'articolo in esame (2° comma) si è tenuta distinta « l'ipotesi che essi spettino al proprietario della cosa che li produce, o ad altri: il momento della separazione è decisivo per l'acquisto da parte dell'avente diritto che sia diverso dal proprietario » così la relazione del Guardasigilli (n. 37); la quale soggiunge: « Naturalmente questa distinzione non ha riscontro per i frutti civili, dove la nozione del frutto è soltanto metaforica e il diritto alla prestazione è fondato sul rapporto giuridico che costituisce l'obbligo: perciò l'art. 12, *ultima comma*, riproducendo l'art. 481 del codice del 1865, afferma che essi si acquistano giorno per giorno, in ragione della durata del diritto ».

3. L'art. 92 del progetto, circa le spese per la produzione e la raccolta dei frutti da rimborsarsi da parte di colui che ne acquista la proprietà, riproduceva nel 1° comma, migliorandone alquanto la formula, l'articolo 445 cod. civ.; e nel 2° comma disciplinava l'«ipotesi di restituzione dei frutti indebitamente percetti, disponendo che chi deve restituirli ha il diritto di essere rimborsato entro il limite del loro valore, delle spese e del lavoro che per essi sono stati necessari, senza, peraltro, distinguere fra la buona e la mala fede, perchè « anche se fatto da un possessore di mala fede, è sempre un lavoro necessario e socialmente utile; salve sempre le eventuali ragioni di danni contro il possessore di mala fede per parte del proprietario cui la cosa è restituita », come è detto nella relazione sul progetto (p. 55).

La Commissione parlamentare propose l'aggiunta di un altro comma: « Il rimborso delle spese, tuttavia, deve essere limitato al valore dei frutti raccolti, non tenendo conto degli eventuali deprezzamenti successivi al momento in cui è sorto il diritto al raccolto » (V. C. L. cit.).

La disposizione è stata formulata nel 2° comma dell'art. 12 in esame, che riafferma « il principio che *fructus intelligitur deductis impensis*, per il quale chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare i terzi che abbiano fatto spese per la produzione e il raccolto » (R. R., n. 38).

## CAPO II. — Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici.

Il capo III del 1° titolo del II libro del codice del 1865 aveva per rubrica « Dei beni, relativamente alle persone cui appartengono »; il progetto avendo modificato nella impostazione il titolo « Della distinzione dei beni » fu reso necessario, per ragioni di coordinamento, ed utile, per una migliore impostazione sistematica, mutare la rubrica nell'altra « cose di proprietà pubblica e quelle di proprietà privata dello Stato e degli altri enti pubblici » (R. C. R., pag. 9 (1)).

(1) Relatore, Antonio Azara.

Ma nella Commissione parlamentare venne proposta ed approvata la sostituzione di questa formula con l'altra « Del demanio pubblico e del patrimonio dello Stato e degli enti pubblici », essendosi osservato che l'espressione « demanio pubblico » ha un significato ormai accolto da tutti, tanto più che nella formula adottata del progetto non restavano compresi quei diritti reali che hanno natura demaniale: mentre, invece, la Commissione Reale aveva inteso di « abbandonare la denominazione « demanio » sostituendovi quella di « proprietà pubblica » (intendendo per tale « una proprietà di diritti pubblici nel senso, cioè che le cose rientranti nella categoria di cui si tratta sono sottratte alla disciplina del diritto privato e sono, invece, regolate con norme di diritto pubblico ») sia perchè allo scopo di affermare tale concezione meglio corrispondesse la nuova locuzione, ormai ammessa dalla prevalente e più autorevole dottrina italiana, sia perchè con essa meglio fossero messi in evidenza e si differenzierebbero i due tipi di proprietà che allo Stato possono spettare sulla cosa » (*R. C. E.*) cioè, le cose di proprietà pubblica e quelle di proprietà privata (*V. C. L. p. 44*).

Ma neanche la formula approvata dalla Commissione parlamentare è stata mantenuta e si è creduto più opportuno specificare che i beni che il capo II disciplina sono quelli « appartenenti allo Stato, agli enti pubblici ed agli enti ecclesiastici ».

In ordine a tali beni così è detto nella relazione del Guardasigilli al Re Imperatore (n. 39):

« L'appartenenza di beni allo Stato, ad altri enti pubblici e agli enti ecclesiastici determina per taluni di questi beni un regime particolare, il quale, in ordine ai beni dello Stato, era dal codice del 1865 espresso nel termine di « demanio pubblico » e, in ordine ai beni delle provincie e dei comuni, nel termine di « beni di uso pubblico ». I beni non soggetti a tale regime erano designati come « patrimoniali ».

« Dei beni del demanio pubblico il vecchio codice dava poi un elenco, il quale fu ampliato con leggi successive in corrispondenza di nuovi compiti assunti dalla pubblica amministrazione. Frattanto il regolamento approvato con R. decreto 4 maggio 1885, n. 3074, per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, introduceva la distinzione fra beni patrimoniali disponibili e patrimoniali indisponibili, dichiarando l'inalienabilità di questi ultimi e sottraendo così al regime del diritto comune un numero notevole di beni appartenenti al patrimonio dello Stato. Questa distinzione è stata conservata nel più recente regolamento 23 maggio 1924, n. 827 (art. 9). D'altro canto, la dottrina e la giurisprudenza manifestarono la tendenza a considerare come meramente esemplificativa l'enumerazione contenuta nel codice, e gli scrittori, postisi alla ricerca di un criterio generale al quale dovesse riportarsi l'appartenenza dei beni al pubblico demanio, variamente lo identificarono. Alcuni raffigurarono la caratteristica della demanialità nell'uso diretto e immediato del bene da parte dei cittadini, considerando il demanio militare come un demanio anormale; altri la ravvisarono nella destinazione del bene all'uso pubblico, inteso questo nella più lata accezione, sì da comprendervi anche i beni di cui i cittadini fanno uso indiretto e mediato, spettandone l'uso diretto allo Stato nell'interesse della collettività; altri, ancora, identificarono i beni demaniali con i beni formanti oggetto immediato di pubblica amministrazione ».

**Art. 13. — Demanio pubblico.**

Appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti; i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia; le opere destinate alla difesa nazionale.

Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aeroporti; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia; le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e infine i beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico.

(Art. 426, 427).

1. L'art. 11 del progetto conteneva una definizione della cosa di proprietà pubblica, «traendone gli elementi da criteri già stabiliti nella dottrina e nel nostro diritto positivo» così formulata: «Cose di proprietà pubblica sono quelle immobili appartenenti allo Stato o ad altri enti pubblici territoriali, che abbiano l'attitudine a usi di pubblico generale interesse o siano destinate alla difesa nazionale, oppure siano dalla legge considerate come parte della proprietà pubblica». E la relazione sul progetto (p. 10) osservava che generalmente è «ammesso che la qualifica di cosa di proprietà pubblica non possa attribuirsi se non a quelle *immobili*: mentre per quelle mobili tale qualifica sarebbe inopportuna sia perchè difficilmente potrebbero applicarsi ai mobili, per la loro stessa natura, alcune norme stabilite per gli immobili, sia perchè nei casi in cui una particolare protezione di essi sia necessaria si può ugualmente ottenerla mediante speciali disposizioni tutelatrici e vincolative, come avviene, del resto, nel diritto positivo vigente». Quanto all'elemento dell'*uso pubblico* delle cose, la relazione, dopo aver esposto le varie dottrine in proposito, osserva che la Commissione aveva creduto preferibile usare una formulazione ispirata ad una concezione già attuata nel nostro diritto positivo in materia di acque pubbliche (T. U. 11 dicembre 1933, n. 1775) e verso la quale si è, non di rado, orientata la dottrina e la giurisprudenza per fissare criteri di demanialità anche in casi estranei alla materia delle acque, col ritenere cose di proprietà pubblica «quelle che abbiano attitudine ad usi di pubblico generale interesse» così comprendendovi «tanto quelle che siano soggette ad uso diretto e immediato da parte della collettività, quanto quelle che, per loro natura, anche mediante l'opera dell'uomo, siano suscettibili dell'uso stesso e a questo siano destinate, quanto, infine, quelle che oggi sono incluse nel così detto patrimonio disponibile».

Fu perciò creduto opportuno sopprimere l'elenco che di tali cose faceva l'art. 427 del codice civile del 1865, rilevatosi insufficiente, e ricorrere «a considerare tassativa la enumerazione nella *specie* dei beni, lasciando libero campo all'analogia per includere in ciascuna

specie quei beni nei quali si ravvisassero gli estremi della demanialità ».

Quanto, in fine, a talune cose « che, se si considera l'uso pubblico come uso della cosa da parte della collettività, non hanno attitudine a tale uso e anzi lo escludono, quali sono, ad es., le fortezze e le altre opere militari, espressamente menzionate nell'art. 427 e quelle ancora che le odierne esigenze delle forze armate hanno posto in essere, non vi è dubbio — soggiungeva la stessa relazione — che esse siano di proprietà pubblica, in quanto, pur mancando l'uso da parte della collettività esse hanno una funzione di pubblico e generale interesse, destinate come sono a favorire e render più sicura la difesa della Nazione che assomma in sé gl'interessi massimi di tutti i cittadini ». Ed era sembrato, infine, « che non dovessero essere lasciate senza una esplicita indicazione quelle cose che, pur non avendo i requisiti fissati nello stesso art. 11, per essere classificate di proprietà pubblica, come tali sono considerate dalla legge, sia che questa espressamente le menzioni, sia che possano essere identificate mediante interpretazione della legge stessa; e soprattutto per questa seconda ipotesi si era ravvisata utile l'aggiunta della locuzione « oppure siano dalla legge considerate come parti della proprietà pubblica ».

2. La Commissione parlamentare ebbe ad approvare di proporre innanzi tutto un articolo aggiuntivo così formulato: « I beni dello Stato, delle provincie e dei comuni si distinguono in beni del demanio pubblico e beni patrimoniali », e in merito alla disposizione dell'art. 11 del progetto osservò che la definizione contenutavi fosse pericolosa, e, invece convenisse sostituirvi un elenco dimostrativo dei vari beni demaniali e con un articolo aggiunto stabilire che « ogni specie di beni appartenenti allo Stato, alle provincie e ai comuni che sia diversa da quelle indicate negli articoli precedenti, compresi quelli che hanno cessato di far parte del pubblico demanio e i beni appartenenti agli altri enti pubblici, ne costituiscono il rispettivo patrimonio ». Ma sospesa ogni decisione fu dato incarico ad una apposita sottocommissione per concretare una definizione dei beni demaniali; e la sottocommissione la formulò in questi termini: « Sono demaniali semprechè appartengano allo Stato, ai comuni e alle provincie, le cose che direttamente per legge, o, in base ad una legge, per disposizione della competente autorità, costituiscono oggetto di una funzione amministrativa, a meno che non risulti attribuito ad essa, dalla legge che la riguarda, carattere patrimoniale. Sono pertanto demaniali: il lido, i porti, le spiagge del mare, le acque che, a norma delle leggi speciali, abbiano o acquistino attitudine ad usi di pubblico generale interesse; le rive dei laghi pubblici, le strade ordinarie, le autostrade e le strade ferrate, le opere destinate alla difesa militare, gli aeroporti e gli idroscafi per la navigazione aerea civile e militare; le stazioni telegrafiche, telefoniche e radiotrasmittenti che abbiano carattere di stabilità; i cimiteri, gli acquedotti e le fontane pubbliche ».

L'articolo fu approvato, ma venne proposto di completarlo con un altro nel quale si affermasse che fan parte del demanio pubblico anche « le cose che servono stabilmente a rendere possibile a migliorare la funzione delle cose demaniali ». La disposizione fu approvata e venne aggiunta in fine all'elencazione dell'art. 11, così modificata



«le cose accessorie a quelle demaniali destinate stabilmente al loro servizio» (V. C. L. p. 54).

3. Ma, nel comporre l'art. 13 in esame, per stabilire quali siano le cose che fanno parte del *demanio pubblico* fu considerato — com'è detto nella relazione del Guardasigilli al Re Imperatore (n. 40) — che lo stato della legislazione e l'incertezza dei criteri in questa materia rendesse necessaria una nuova sistemazione di essa. Nel procedere a questa sistemazione — così si esprime il Ministro — mi sono attenuto al principio che la categoria dei beni del pubblico demanio, come quella che dipende da determinazioni di ordine politico, è eminentemente storica e di diritto positivo. Non vi sono criteri fissi e generali, ma la determinazione dipende da quella dei compiti che la pubblica amministrazione si riserva in un dato momento e dal rapporto necessario che si stabilisce fra quei compiti e dati beni: i beni che formano parte del demanio pubblico devono pertanto essere indicati in modo preciso dalla legge.

«Nell'elencare tali beni, li ho distinti in due categorie. Dei beni della prima categoria, enumerati nel *primo comma dell'art. 13*, è esclusa l'appartenenza a soggetti diversi dallo Stato: tale è il caso del lido del mare, della spiaggia, delle rade e dei porti; dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia; delle opere destinate alla difesa nazionale. I beni della seconda categoria, enumerati nel *secondo comma dell'art. 13*, possono invece appartenere allo Stato ovvero ad altri soggetti, e come fanno parte del demanio pubblico allorchè appartengono allo Stato, così sono assoggettati al regime del demanio pubblico quando appartengono alle provincie o ai comuni (*art. 15*). La demanialità dei beni dell'una e dell'altra categoria è per taluni beni inerente alla loro destinazione all'uso pubblico; per altri, invece, alla loro destinazione a fini di pubblico interesse; per altri, ancora, alla loro importanza quali elementi del patrimonio spirituale della Nazione. Fra questi ultimi beni sono comprese alcune universalità di mobili: le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi e delle biblioteche. L'importanza storica, culturale e politica di questi beni sembra giustificare tale deroga al principio tradizionale che limiterebbe la demanialità ai soli immobili; d'altra parte, le collettività dei mobili sono dalla legge equiparate anche ad altri effetti ai beni immobili: per cui la disposizione può considerarsi non del tutto in contrasto con il principio anzidetto. La demanialità investe l'universalità, non ciascun bene singolarmente considerato: avulsi, nei modi di legge, dalla raccolta, i beni che la compongono si sottraggono al regime del demanio pubblico».

«L'enumerazione — così conchiude il Ministro nella relazione (n. 41) — non si esaurisce nel codice civile: essa si accresce di quei beni che altre leggi dichiarano al presente o successivamente dichiareranno appartenere al pubblico demanio. Alla espressa dichiarazione della loro demanialità equivale l'assoggettamento di dati beni al regime dei beni demaniali. In tal modo, quali beni sono demaniali risulta determinato in modo tassativo dalla legge: non dalla sola enumerazione del codice, ma da quella che può risultare tenendo conto di tutto il complesso della nostra legislazione».

4. La sottocommissione nominata in seno alla Commissione parlamentare nella seduta del 7 marzo 1940-XVIII, per studiare se fossero di inserire nel libro della proprietà, fra l'altre, anche definizioni sui demani civici, ebbe a proporre l'aggiunta di tre articoli: col primo quali terreni fossero da considerare soggetti ad usi civici; col secondo si stabilivano due categorie di terreni soggetti a usi civici, appartenenti a comuni, università e altri enti: col terzo, il godimento di essi.

Ma portate le tre proposte all'esame della Commissione, si osservò che i demani d'uso civico hanno diversa natura da quelli elencati nel codice (art. 13); il demanio civico è una proprietà collettiva che appartiene nominalmente ai comuni, o ad altri enti, ma la cui utilità è dei singoli; d'altra parte, gli usi civici si esercitano anche su terreni privati, perciò gli usi civici non potessero essere considerati demaniali. E pur essendosi osservato che trattandosi di un istituto particolarissimo per i soggetti e per la disciplina, in parte di carattere permanente della quale fosse utile fare nel codice un cenno che ne ponesse in evidenza il contenuto e i caratteri fondamentali, nonchè i lineamenti giuridici sostanziali, la Commissione decise che nel codice si facesse solo un richiamo generico alla legge sugli usi civici (V. C. L. p. 522).

Nel comporre l'articolo in esame anzichè un richiamo in tal scopo si è fatto un rinvio generale ai beni della legge assoggettati a regime proprio del demanio pubblico (v. sopra, n. 3, *ultima parte della relazione del Guardasigilli*).

#### Art. 14. — *Condizione giuridica del demanio pubblico.*

I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.

Spetta all'autorità amministrativa la tutela dei beni che fanno parte del demanio pubblico. Essa ha facoltà così di procedere in via amministrativa, come di valersi dei mezzi ordinari a difesa della proprietà e del possesso regolati dal presente codice.

(Art. 430).

1. L'art. 430 del codice del 1865 sanciva la inalienabilità delle cose di demanio pubblico; tale norma era riprodotta nell'art. 12 del progetto, il quale dichiarava tali cose «inalienabili e imprescrittibili», soggiungendo che l'uso ne potesse essere «limitato temporaneamente a favore di determinate persone secondo le norme stabilite dalla legge».

La relazione sul progetto (p. 13) osservava in proposito come non avessero bisogno di speciale illustrazione le due condizioni giuridiche della inalienabilità e della imprescrittibilità, essendo esse «necessaria conseguenza della condizione di *extra commercium* in cui le dette cose si trovano; soggiungendo poi che fosse sembrato opportuno, precisare

tuttavia, che, mediante concessione, l'uso delle cose di proprietà pubblica può essere temporaneamente sottratto alla collettività e dato a determinate persone » soggiungendo ancora : « È evidente che sulle cose anzidette il privato non deve poter mai, in nessun caso e per nessun titolo, vantare un proprio dominio. Egli può soltanto averne l'uso o il godimento se e in quanto gli sia concesso dallo Stato, nei limiti di tempo e di estensione e con l'osservanza delle norme stabilite dalla legge. Ed è ovvio che tali norme non possano non provvedere in modo che l'uso della cosa pubblica sia concesso al privato per una finalità diretta o indiretta di interesse pubblico. Non si potrebbe, invero, ammettere che una concessione di cose di proprietà pubblica fosse fatta per finalità di carattere assolutamente ed esclusivamente privato. Un interesse privato nella concessione può anche concepirsi, ma soltanto quando sia unito a un interesse pubblico sia pure riflesso ».

In seno alla Commissione parlamentare il testo dell'art. 12 venne così modificato : « I beni del demanio pubblico non possono alienarsi, nè formare oggetto di diritti reali a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano. Essi sono imprescrittibili e possono tutelarsi, oltre che con i poteri di polizia delle autorità amministrative, con le altre forme di tutela della proprietà e del possesso previste nel presente codice ».

Ma in merito a questa formula, fu osservato che non vi si facesse alcun cenno del modo come avviene la sdemanializzazione dei beni, come se non vi potesse essere altro che l'atto amministrativo. Però fu replicato che a tal fine basti dimostrare che non vi è più destinazione al pubblico, senza che occorra un atto formale : se cessa la funzione cessa la demanialità.

L'articolo fu approvato, soppresso l'accento ai poteri di polizia (V. C. L. p. 60).

2. Nel formulare l'art. 12 in esame, fu riaffermato (1° comma) il principio della inalienabilità dei beni di demanio pubblico, senza alcun accenno alla imprescrittibilità, l'art. 333 (1° comma) avendo stabilito che « il possesso delle cose di cui non si può acquistare la proprietà è senza effetto ».

Ma l'inalienabilità non è assoluta : « questa — così la relazione del Guardasigilli (n. 42) — importa che i beni non possono formare oggetto di negozi di diritto privato diretti a trasferirne la proprietà o a costituire su di essi diritti a favore di altri soggetti. Il trasferimento e la costituzione possono invece verificarsi in forza di negozi, o di altri fatti giuridici, di diritto pubblico, contemplati dalle leggi speciali ; perciò le disposizioni di quelle leggi sono fatte salve in modo espresso nell'art. 14. In secondo luogo, la condizione dei beni demaniali resta determinata, nel lato positivo, dal loro assoggettamento alla cura della pubblica amministrazione, alla quale soltanto spetta la loro tutela sia per la consistenza materiale, sia per la condizione giuridica. Questa tutela è di solito esercitata con i mezzi amministrativi della polizia demaniale ; l'amministrazione, però, può fare uso dei mezzi ordinari stabiliti dal codice a difesa della proprietà e del possesso (art. 14, secondo comma). V. art. 333, 2° comma).

**Art. 15.** — *Beni delle provincie e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali.*

I beni della specie di quelli indicati nell'art. 13, secondo comma, se appartengono alle provincie o ai comuni, sono soggetti al regime del demanio pubblico.

Allo stesso regime sono soggetti i cimiteri e i mercati comunali.  
(Art. 432).

---

Quanto al 1° comma, v. nota 3 all'art. 13.

Quanto al 2° comma, esso « assoggetta al regime dei beni demaniali i mercati comunali, avuto riguardo all'uso pubblico di essi, nonchè i cimiteri, di cui già sotto l'impero del vecchio codice autorevoli scrittori affermavano la demanialità » (R. R. n. 41).

**Art. 16.** — *Diritti demaniali su beni altrui.*

Sono parimenti soggetti al regime del demanio pubblico i diritti reali che spettano allo Stato, alle provincie e ai comuni su beni appartenenti ad altri soggetti, quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni indicati dagli articoli precedenti o per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi.

---

In seno alla Commissione parlamentare fu proposto di inserire un articolo col quale si dichiarasse che « fanno pure parte del demanio pubblico i diritti reali dello Stato, delle provincie e dei comuni su cose altrui, costituiti per utilità di cose demaniali o delle funzioni amministrative cui sono destinate le cose di cui all'articolo precedente », cioè, l'articolo che elenca i beni del demanio pubblico. E in proposito fu osservato che i diritti di cui trattasi « non son sempre un accessorio di un diritto di proprietà ed appunto per questo si è parlato non solo di diritti costituiti per utilità delle cose demaniali, ma anche di diritti costituiti per utilità di funzioni amministrative. Così non si esclude che ci possano essere anche diritti accessori; ma altri diritti potrebbero non essere tali, come, per esempio, quando si tratti di vie vicinali, perchè allora non si può, almeno per sempre, considerare il diritto di passaggio pubblico come accessorio ad altra strada ».

Nonostante le obiezioni sollevate da qualche membro della Commissione, l'articolo fu approvato con la sola modifica dell'ultima parte, dove alle parole « cui sono destinate le cose di cui all'articolo precedente » le altre « di cui possono formare oggetto le cose demaniali ». (V. C. L. p. 54).

La disposizione è stata accolta nell'art. 16 in esame, col quale il regime dei beni demaniali è stato esteso ai diritti reali sui beni altrui quando tali diritti sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni demaniali o assoggettati al regime del demanio pubblico, ovvero sono

costituiti per il conseguimento dei fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi. « L'estensione consegue dall'accessorietà dei menzionati diritti o dall'identità del fine che essi sono destinati ad attuare ». (R. R. n. 41).

**Art. 17.** — *Patrimonio dello Stato, delle provincie e dei comuni.*

I beni appartenenti allo Stato, alle provincie e ai comuni, i quali non siano della specie di quelli indicati dagli articoli precedenti, costituiscono il patrimonio dello Stato e, rispettivamente, delle provincie o dei comuni.

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato le foreste che a norma delle leggi in materia costituiscono il demanio forestale dello Stato, le miniere, le cave e torbiere, quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo, le cose d'interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico e artistico, da chiunque e in qualunque modo ritrovate nel sottosuolo, i beni costituenti la dotazione della Corona, le caserme, gli armamenti, gli aeromobili e le navi da guerra.

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o rispettivamente delle provincie o dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, coi loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio.

(Art. 425, 428, 432).

---

1. L'art. 14 del progetto stabiliva che le cose le quali abbiano cessato di far parte della proprietà pubblica e tutte le altre che, per qualunque titolo, appartengono allo Stato ed agli enti pubblici territoriali ne costituiscono la proprietà privata » e — soggiungeva il successivo art. 15 — possono essere alienate in conformità delle leggi che le riguardano ».

La commissione parlamentare propose e approvò di fondere i due articoli in uno solo così formulato: « Gli altri beni appartenenti allo Stato, alle provincie ed ai comuni, compresi quelli che abbiano cessato di far parte del pubblico demanio e i beni appartenenti agli altri enti pubblici, ne costituiscono il rispettivo patrimonio. La destinazione, il modo di goderne e di usarne e le forme di amministrazione e di alienazione sono determinate dalle leggi speciali. Essi, salvo disposizioni contrarie, sono soggetti alla prescrizione ».

L'articolo è stato sdoppiato negli art. 17 e 19 del testo, nel primo dei quali, qui in esame, è stabilito quali sono i beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle provincie e dei comuni e quali di essi fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato e degli altri detti enti.

In proposito così si esprime il Guardasigilli nella citata sua relazione al Re Imperatore (nn. 43, 44):

« Ho accolto nel codice (art. 17) la distinzione fra *patrimonio disponibile* e *patrimonio indisponibile* dello Stato, già sancita nel citato regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, riportando in questa seconda categoria le foreste, che le leggi in materia, con diversa accezione del termine « demanio », dichiarano costituire il « demanio forestale » dello Stato ; le miniere ; le cave e torbiere, quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo ; le cose d'interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico e artistico ritrovate nel sottosuolo ; i beni costituenti la dotazione della Corona, le caserme, le navi da guerra, gli aeromobili e le armi in genere.

« Quanto alle *miniere*, si è, in vero, disputato, successivamente al R. decreto 29 luglio 1927, n. 1443 — il quale ha tolto al privato la disponibilità delle miniere in generale e delle cave e torbiere in casi particolari, facendone oggetto di concessione da parte della pubblica amministrazione — se così le miniere come le cave e torbiere sottratte alla disponibilità dei privati dovessero ormai ritenersi comprese fra i beni del pubblico demanio ; mi è sembrata preferibile la soluzione negativa, giacchè l'appartenenza al demanio pubblico non consente mai che il concessionario abbia il diritto di trarre da solo tutti i frutti della cosa ; abbia, cioè, della cosa il godimento esclusivo sino a esaurimento della medesima. In conformità di un'autorevole corrente dottrinale, ho pertanto compreso le miniere nella categoria del patrimonio indisponibile.

« In questa categoria ho altresì ricondotto gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio. Il rapporto fra i beni menzionati e l'attuazione di dati compiti dello Stato esige infatti che di tali beni sia assicurata la destinazione ; e come i beni stessi fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato, se a questo appartengono, così, secondo la diversa appartenenza, fanno parte del patrimonio indisponibile delle provincie e dei comuni »

Quanto alla condizione giuridica dei beni del patrimonio indisponibile v. art. 19, 2° comma.

#### Art. 18. — Beni immobili vacanti.

I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato.

---

Questo articolo contiene una disposizione che non ha precedenti nel codice del 1865, nè nel progetto di riforma : tale lacuna aveva « aperto l'adito a dubbi e soluzioni diverse ; con la nuova norma è pertanto escluso che vi siano beni immobili senza proprietario » (R. R., n. 45).

#### Art. 19. — Condizione giuridica dei beni patrimoniali.

I beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle provincie e dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono

e, in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice.

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.

(Art. 430, 432).

---

L'art. 15 del progetto stabiliva che le cose di proprietà privata dello Stato e degli enti pubblici territoriali potessero essere alienate in conformità delle leggi che le riguardano.

La relazione sul progetto osservava in proposito che le sudette cose « rientrano o rimangono *in commercium*, possono essere alienate, sono passibili di prescrizione acquisitiva, hanno, cioè, le caratteristiche delle cose private di cui lo Stato e gli altri enti pubblici territoriali hanno la titolarità come persone giuridiche. Ciò, peraltro, — soggiungeva — non significa un'assoluta equiparazione alle cose di proprietà dei singoli privati, per quanto concerne la disponibilità, perchè la natura speciale degli enti pubblici, le finalità di altissima importanza che essi debbono raggiungere possono reclamare una specialità di trattamento. In sostanza, gli enti potranno ricavare dalle cose di proprietà privata le utilità che sogliono ricavare i singoli da quelle di loro proprietà, salvo che norme di legge impongano limitazioni nell'uso o nella disponibilità. E queste norme esulano dal campo del codice civile ». (R. C. R., p. 14).

La Commissione parlamentare propose di sostituire alla disposizione del progetto un'altra con la quale fosse detto che la destinazione, i modi di godere e di usare dei detti beni e le forme di amministrazione ed alienazione di essi sono determinati dalle leggi speciali (V. L. C. p. 61).

Nella formulazione dell'art. 19 in esame nel 1° comma è stata regolata la condizione giuridica dei beni che fanno parte del patrimonio disponibile, assoggettandoli alle norme particolari che li concernono, e, in quanto non è diversamente disposto, a quelle del codice; nel 2° comma, « è sancita la limitazione che caratterizza il regime dei beni patrimoniali indisponibili; i quali non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano ». (R. R., n. 46).

**Art. 20.** — *Passaggio di beni dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato.*

Il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato deve essere dichiarato dalla competente autorità amministrativa. Dell'atto deve essere dato annuncio nella *Gazzetta Ufficiale* del Regno.

Per quanto riguarda i beni delle provincie e dei comuni, il passaggio al patrimonio dev'essere pubblicato negli altri modi stabiliti dalla legge.

(Art. 429).

1. Il codice del 1865 non si occupava del modo con cui può avvenire la cessazione della demanialità, e l'art. 429 dichiarava soltanto che i terreni delle fortificazioni e dei bastioni e delle piazze da guerra che più non abbiano tale destinazione e tutti gli altri beni che cessino di essere destinati all'uso pubblico e alla difesa nazionale passano dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato. « Questa lacuna della legge — osservò la relazione sul progetto — ha creato non poche questioni. Si è, cioè, discusso se per la sdemanializzazione di un bene sia sufficiente che sia comunque cessato l'uso pubblico di esso, oppure se occorra una dichiarazione della pubblica autorità, e se questa debba essere sempre espressa, oppure anche tacita. Normalmente oggi la sclassificazione di un bene di demanio pubblico avviene per legge, ma si ammette che possa anche avvenire per non uso *ab immemorabili*, e in qualche caso (per es. art. 157 Codice marina mercantile) con provvedimento della pubblica amministrazione. È sembrato che il precisare in qual modo la cessazione dell'uso pubblico debba avvenire può giovare ad eliminare questioni circa il passaggio delle cose dalla proprietà pubblica e quella privata degli enti, e si è ritenuto che, mentre non è indispensabile richiedere in ogni caso la forma solenne della legge, non debba, per contro, consentirsi che la cessazione dell'uso pubblico possa essere decisa con un atto interno della pubblica autorità, senza particolari formalità che diano piena garanzia della utilità della sclassificazione per l'interesse pubblico. Perciò l'art. 13. del progetto, pertanto, stabilisce che la cessazione dell'uso delle cose per il pubblico generale interesse o per la difesa nazionale deve essere dichiarata con decreto Reale previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, sentito il Consiglio di Stato ». (R. O. R., pag. 13).

Ma in seno alla Commissione parlamentare fu suggerita la soppressione dell'articolo.

Nonpertanto, nel comporre il testo legislativo, si è creduto opportuno « per la maggiore sicurezza dei rapporti e per ovviare alle questioni che insorgono allorchè si ammette la cessazione tacita della demanialità, di disporre, col 1° comma dell'art. 20 in esame, che il passaggio dei beni del demanio pubblico a quello patrimoniale dello Stato deve essere dichiarato dalla competente autorità e dell'atto deve essere dato annuncio nella *Gazzetta Ufficiale* del Regno; finchè la pubblicazione non è eseguita, il passaggio al patrimonio non si opera ». Così la relazione del Guardasigilli (n. 47): la quale, per il passaggio dei beni delle provincie e dei comuni, soggiunge: « Anche per quei beni delle provincie e dei comuni, che sono soggetti al regime del demanio pubblico, il tacito passaggio alle categorie dei beni patrimoniali è escluso dal 2° comma dell'art. 20, il quale esige che il passaggio sia pubblicato nei modi che saranno ulteriormente stabiliti ».



**Art. 21.** — *Beni degli enti pubblici non territoriali.*

I beni appartenenti agli enti pubblici non territoriali sono soggetti alle regole del presente codice, salve le disposizioni contenute nelle leggi speciali che li concernono.

Ai beni di tali enti che sono destinati a un pubblico servizio si applica la disposizione del secondo comma dell'art. 19.

(Art. 430, 432, 433).

I beni appartenenti agli enti pubblici non territoriali sono stati equiparati a quelli degli enti pubblici territoriali e quindi assoggettati alle regole del codice, salve restando le disposizioni delle leggi speciali che li concernono (1° comma).

Ai beni di tali enti destinati a un pubblico servizio è stata estesa (2° comma) la stessa limitazione che caratterizza il regime dei beni patrimoniali indisponibili disposto col 2° comma dell'art. 19; cioè, « coerentemente alla identità della destinazione » anch'essi non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (R. R., n. 46).

**Art. 22.** — *Beni degli enti ecclesiastici ed edifici di culto.*

I beni degli enti ecclesiastici sono soggetti alle norme del presente codice, in quanto non è diversamente disposto dalle leggi speciali che li riguardano.

Gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano.

(Art. 434).

1. Il progetto negli art. 16 e 17 si occupava degli edifici di culto, e stabiliva che fossero reputati di proprietà pubblica gli edifici destinati esclusivamente all'esercizio pubblico del culto, e che per il mutamento di destinazione e per la conseguente alienabilità di essi si osservassero le norme delle leggi che li riguardano.

La relazione sul progetto osservò in proposito come fosse sembrato indispensabile far menzione degli edifici di culto, « sulla cui condizione giuridica » non vi è oggi concordia nella dottrina sostenendone alcuni, senz'altro, la demanialità, altri escludendola, altri ancora ammettendola soltanto in determinati casi e dentro certi limiti. Trattasi di questione — così soggiunge la relazione (p. 15) — che assume ora importanza maggiore, se si tengano presenti gli Accordi Lateranensi dell'11 febbraio 1929 fra lo Stato italiano e la Santa Sede e la legislazione speciale che ne è derivata. In considerazione di ciò, non è sembrato che potesse farsi per gli edifici di culto una dichiarazione di proprietà pub-

3. Nel comporre l'art. 22 in esame, fu, nel 1° comma, mantenuta la dizione « enti ecclesiastici » i cui beni sono assoggettati alle norme del codice in quanto non sia diversamente disposto dalle leggi speciali che li riguardano, fra le quali sono da ricordare — come nota la relazione al Re Imperatore (n. 48) — le norme dell'art. 30 del concordato fra la Santa Sede e l'Italia e degli articoli 12 e seguenti della legge 27 maggio 1929, n. 848. contenenti disposizioni sugli enti ecclesiastici e sulle amministrazioni dei patrimoni civili destinati a fine di culto.

In merito al 2° comma, la stessa relazione soggiunge: « Il codice del 1865 taceva, rispetto agli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, i quali possono appartenere a soggetti diversi, ecclesiastici e laici. L'art. 22, secondo comma, stabilisce che le chiese non possono essere sottratte alla loro destinazione per effetto di alienazione, finchè la destinazione stessa non sia cessata secondo le leggi in materia. Non si tratta pertanto, di una incommerciabilità in senso pieno: l'alienazione è possibile, ma v'è un vincolo costituito dalla destinazione che soltanto l'autorità competente può far cessare ».

## TITOLO II. — DELLA PROPRIETÀ.

1. Nella compilazione del titolo relativo alla proprietà, la Commissione Reale « non mancò di tener presente — come è detto nella sua relazione (1) — la dichiarazione VII della *Carta del Lavoro*, che considera l'iniziativa privata nel campo della produzione come lo strumento più utile ed efficace nell'interesse della Nazione »; ed ebbe a ritenere che « la proprietà, quale base solida ed elemento propulsore della detta iniziativa, deve trovare nel codice civile la sua più sicura tutela ». Perciò il progetto di riforma del codice del 1865 da essa elaborato ebbe cura, specialmente nella parte concernente la proprietà privata, « di eliminare o di modificare le disposizioni che più non rispondono alle moderne esigenze della convivenza sociale, dell'agricoltura, dell'edilizia e delle industrie, e altre ne aggiunse in relazione alla funzione sociale della proprietà » (*R. C. R. p. 16*).

2. La relazione del Guardasigilli al Re Imperatore sul Libro della proprietà si indugia sulla concezione di questa, che « dà la denominazione al libro e ne costituisce la parte centrale e assorbente. E precisamente in questa parte — così vi è detto — è più palese l'influenza dei nuovi principi che ispirano la nostra legislazione, per modo che l'istituto attraverso la nuova disciplina viene ad assumere base e contenuto alquanto diversi da quelli che aveva nel passato.

« Sono, infatti, le Dichiarazioni della Carta del lavoro che danno nuova base all'istituto fondamentale della proprietà, le cui origini si confondono quasi con le origini della umanità.

« Vi sono indubbiamente degenerazioni del concetto di proprietà, le quali devono essere condannate e impedito, ma la condanna degli eccessi e delle degenerazioni non è condanna dell'istituto. Di questo la dottrina individualistica fece quasi il simbolo della sovranità privata come contrapposto a quella dello Stato. La proprietà era annoverata fra i pretesi diritti naturali dell'individuo e nella famosa Dichiarazione dei diritti dell'uomo e del cittadino, inclusa nelle costituzioni dell'epoca della rivoluzione francese, fu solennemente indicata come fondamentale e imprescrittibile diritto, accanto all'eguaglianza e alla libertà. La proprietà fu, anzi, detta base stessa di tutte le altre libertà individuali: libertà di contratto, libertà di testamento, ecc.

« Da queste premesse doveva necessariamente derivare la nozione, almeno teorica, della più illimitata libertà del proprietario di

(1) Relatore, *Roberto De Ruggiero*.

disporre delle proprie cose, libertà che non poteva essere vincolata o ristretta, senza sopraffazione dell'individuo. Il diritto di proprietà fu costruito come il più esteso, il più assoluto, il più pieno dei diritti, comprendente facoltà non suscettibili di limitazioni, se non di quel tanto che fosse necessario per consentire agli altri l'esercizio di eguali diritti. Erano in sostanza soltanto i rapporti di vicinanza che potevano giustificare qualche limitazione, di carattere puramente esterno, che non importava perciò restrizione al contenuto interno illimitato del diritto.

«Naturalmente questa concezione teorica non poteva avere nella pratica attuazione piena e le limitazioni in realtà non sono mai mancate; col tempo sono andate anzi crescendo, perchè imposte dalle necessità di ordine sociale. La nozione del limite è del resto coeva a quella del diritto e quindi limiti vi erano anche nei precedenti ordinamenti, che pure erano ispirati alla concezione teorica che faceva del diritto di proprietà il diritto più assoluto» (*R. R. n. 20*).

«Il nostro ordinamento, ispirato ad altre idealità, riconosce e tutela la proprietà privata non quale diritto innato dell'individuo. Come tutti gli altri diritti, anche quello di proprietà ha una finalità di carattere sociale per cui l'ordinamento giuridico li conferisce allo individuo. È l'interesse della società nazionale che insieme con quello del singolo il diritto tutela.

«Proprietà e autonomia privata sono concetti strettamente legati e su di essi si basa la disciplina del diritto patrimoniale, che forma una unità inscindibile. Dell'una e dell'altra l'individualismo fece l'espressione del potere di volontà dell'individuo, potere pieno e illimitato. Oggi l'unità del diritto patrimoniale muove dal concetto che vede in ogni individuo il produttore il quale vive in una società fortemente organizzata e diretta dallo Stato. Egli deve quindi vivere non già per sé solo, ma in perfetta armonia con gli altri membri della società nazionale, verso la quale ha doveri che sono immanenti nei suoi diritti» (*R. R. n. 21*).

Dopo aver ricordato i principi affermati nella Carta del Lavoro, la relazione del Guardasigilli passa a dire del dovere e della responsabilità nel concetto del diritto di proprietà, così esprimendosi (*n. 23*):

«La proprietà è riconosciuta e protetta perchè è considerata come lo strumento più efficace e più utile per la produzione. Il diritto di proprietà acquista così la sua base sociale. L'interesse individuale e quello pubblico si intrecciano e si integrano. I beni devono essere diretti alla produzione e il proprietario non può impiegarli a fini puramente egoistici, ma deve usarli in modo che producano la propria utilità e concorrano al raggiungimento di quei fini unitari. Il dovere del proprietario si completa con la responsabilità che egli assume verso lo Stato, alla quale fa riscontro la tutela efficace che lo Stato assicura, perchè è tutela dell'individuo che si risolve in tutela dell'interesse generale.

«Ed ecco che così la proprietà privata si manifesta, quale è, istituto di carattere eminentemente sociale, che ha anche il suo contenuto profondamente etico e altruistico, a torto troppe volte negato».

Quindi soggiunge (*n. 24*):

«Da questi capisaldi discende tutta la disciplina dell'istituto della proprietà privata, che non è più ispirata alla esclusiva tutela di inte-

ressi individuali. L'interesse pubblico vi domina e porta a una serie di limiti e di oneri nell'interesse della produzione e della economia nazionale, mentre altri limiti sono imposti dall'equo regolamento dei rapporti giuridici.

«Le limitazioni al diritto di proprietà non costituiscono una novità. Abbiamo già notato che sotto la spinta di necessità di ordine sociale negli ultimi decenni esse sono andate sempre crescendo, nonostante la nozione rigidamente individualistica che era a base del vecchio diritto. Ma la nostra nuova legislazione non rappresenta una semplice continuazione di questo indirizzo. Caratteristica della nuova legislazione non è l'aumento delle restrizioni del diritto di proprietà, ma il mutamento del carattere di tali restrizioni. Queste non consistono soltanto in limitazioni e divieti, cioè limiti esteriori al diritto di proprietà, ma assumono spesso il carattere di obbligazioni positive, non soltanto di tollerare o di non fare, ma altresì di fare. L'interesse pubblico così non funziona soltanto da limite, ma dà anche il contenuto stesso del diritto individuale. Il diritto di proprietà ha in se stesso il dovere e il dovere importa responsabilità.

« Nel diritto di proprietà il dovere riflette l'utilizzazione delle cose, per conseguirne la massima produttività in guisa che la maggiore utilità che l'individuo trae da esse coincida con la maggiore utilità sociale. Questo dovere implica necessariamente la responsabilità del proprietario verso lo Stato ».

2. In fine, quanto al contenuto delle disposizioni la stessa relazione (n. 30) così si esprime: « Il libro del codice che riguarda la proprietà non poteva limitarsi alle linee scheletriche dei vecchi testi legislativi i quali restringevano il loro contenuto alla disciplina privatistica della proprietà e degli altri diritti con questa connessi e non tenevano sufficiente considerazione degli aspetti sociali che la proprietà riveste. Ciò costituiva una manchevolezza anche nel codice del 1865, essendo pur questo ispirato a concetti meramente individualistici.

« In conformità della nuova concezione della proprietà, ispirata a finalità di utilità generale, il nuovo codice non poteva non estendere l'ambito della disciplina che si riconnette con la proprietà. Questa più ampia disciplina della materia poneva un problema tecnico-legislativo di particolare rilevanza circa il modo di attuarla.

« Una via — certo la più semplice — sarebbe stata quella di far una semplice menzione dei nuovi istituti e rimandare quindi per la concreta regolamentazione di essi alle leggi speciali. È chiaro però che con questo sistema non sarebbe raggiunto lo scopo essenziale di inquadrare nel testo legislativo i vari aspetti del diritto di proprietà. Si poteva seguire anche un procedimento opposto, e cioè introdurre nel codice la intera disciplina di questi istituti, ma ciò avrebbe innanzi tutto alterato l'armonia e la proporzione fra le diverse parti di esso. Inoltre si sarebbe dovuto comprendere nel codice un complesso di norme di carattere prettamente tecnico ovvero di natura amministrativa, attesa la particolare configurazione di taluni istituti e i rapporti che essi vengono ad avere, nella loro attuazione, con gli organi della pubblica amministrazione.

« Escluse queste due soluzioni, si profilava chiaro il vantaggio della soluzione intermedia, che ha avuto accoglimento nel testo legislativo. In questo alcuni particolari aspetti della disciplina dei singoli

istituti sono stati regolati nei loro punti essenziali sufficienti a fissarne le linee caratteristiche, ma si è lasciato alle leggi particolari l'ulteriore regolamentazione, che è estranea alla natura e alle finalità stesse del codice, ed è anche soggetta a modificazioni e ad aggiornamenti che possano rendersi necessari per adeguare i precetti legislativi a quelle che sono le mutevoli esigenze della vita della Nazione. La soluzione adottata ha indotto quindi a portare nel codice alcune regole generali che ora si trovano nelle leggi particolari. Questa ripetizione può apparire a taluno non completamente soddisfacente, ma è di natura provvisoria, perchè è chiaro che le leggi particolari, nelle successive loro rielaborazioni, non avranno più bisogno di stabilire quello che è già fermato nel codice, bensì a questo semplicemente si riferiranno ».

# CAPO I. — Disposizioni generali.

## Art. 23. — *Contenuto del diritto di proprietà.*

Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

(Art. 436).

1. Il primo e più arduo compito che si presentò alla Commissione Reale era quello di decidere se dovesse darsi e in quale forma la *definizione delle proprietà*. « Sono note — com'è detto nella Relazione che accompagna il progetto (p. 17) — le difficoltà che si incontrano per tale definizione, sia per la vasta comprensione che da una parte ha in sè il dominio, capace di abbracciare ogni più varia facoltà d'uso e di disposizione della cosa che ne forma oggetto, sia, d'altra parte, per l'attitudine che esso ha a comprimersi e a ridursi nel suo contenuto fino quasi al nulla come potere del dominio, senza che tuttavia la comprensione giunga a distruggere totalmente il vincolo di appartenenza della cosa alla persona ».

« La formula adottata nell'art. 18 del progetto mette su nuove basi quella dell'art. 436 del codice del 1865 (che parla di godimento e disposizione in modo assoluto, purchè non se ne faccia un uso vietato dalla legge o dai regolamenti).

« La proprietà — vi si dice — è il diritto di godere e di disporre della cosa in modo esclusivo, in conformità della funzione sociale del diritto stesso — e si aggiunge che — il proprietario deve, inoltre, osservare i limiti imposti dalle leggi e dai regolamenti e i diritti spettanti ai terzi sulla medesima cosa ».

« Con la espressione ormai tradizionale « diritto di godere e di disporre della cosa » (usata in quasi tutti i codici vigenti) si riassumono tutte le facoltà che competono al proprietario, non essendo nè facile nè possibile enumerarle esaurientemente. Tale diritto di godimento e di disposizione viene qualificato con la espressione « in modo esclu-

sivo » per stabilire che il diritto di proprietà esclude un eguale diritto di altri sulla medesima cosa, e tale espressione caratterizza l'ampiezza del diritto di proprietà in modo più preciso che non facciano le parole « nella maniera più assoluta » usate dal vigente codice, in quanto non risulta da queste il concetto della esclusività.

« Il diritto di proprietà, tuttavia, pur essendo esclusivo in potenza, deve anch'esso sottostare a quelle *limitazioni che derivano dalle necessità della convivenza sociale*, ed anzi, quanto più il concetto della solidarietà sociale si sviluppa, tanto maggiori sono le restrizioni e i vincoli a cui, nell'interesse generale e per la utilizzazione sociale della ricchezza, la proprietà va sottoposta. Ogni nuova restrizione imposta alla proprietà per il bene pubblico non sembra neppure un sacrificio dell'interessato, ma una rivendicazione del diritto della collettività.

« A questo concetto si ispirano, nella definizione, sia l'espresso richiamo alla funzione sociale del diritto di proprietà, sia l'obbligo per il proprietario di osservare « *i limiti imposti dalle leggi e dai regolamenti* ». Si fa menzione di questi ultimi perchè non di rado è nei regolamenti, e specialmente in quelli edilizi, che si riscontrano non poche limitazioni pel diritto di proprietà.

« Qualcuno aveva proposto che si accennasse anche alla possibilità di limitare il diritto del proprietario sino al divieto di usare della cosa propria, ma non è sembrata necessaria una espressa menzione al riguardo, in quanto tale limitazione del diritto del proprietario può disporsi con una legge speciale, se le condizioni sociali ed economiche lo rendano necessario, restandosi sempre nei limiti della definizione in esame.

« È sembrato necessario fare espressa salvezza dei *diritti spettanti ai terzi* sulla cosa costituente oggetto del diritto di proprietà, espressione che manca nell'art. 436 del codice vigente, in quanto le *facoltà spettanti al proprietario* possono essere, in concreto, sottratte a favore di un terzo, in una misura più o meno larga o intensa, rimanendo la proprietà tuttavia integra potenzialmente, per la virtù intrinseca che quella signoria reca in sè di espandersi e di ritornare alla sua normale e massima comprensione, appena siano tolti i vincoli e le limitazioni che dall'esterno la comprimono.

« Non era necessario comprendere espressamente nella formola in esame il *divieto di atti emulativi* o di *abuso di diritto*, perchè tale divieto è ormai entrato, come più oltre si dirà, nei principi generali cui il nuovo codice si ispira » (V. oltre, art. 24).

2. In seno alla Commissione parlamentare la definizione delle proprietà diè luogo ad ampia discussione sulla formola del progetto (art. 18). Apposita Sottocommissione ebbe a proporre la seguente formola :

« Il diritto del proprietario è quello di godere e di disporre dei beni nel modo più pieno ed esclusivo e di disporne dentro i limiti e in conformità degli obblighi risultanti dall'ordinamento giuridico dello Stato » ; con la quale definizione si intese di « affermare il nuovo concetto attivistico dall'obbligo, in cui si connatura ormai l'istituto della proprietà, intesa quale funzione sociale, insieme col concetto statico del *limite* », sotto la condizione però « che si tratti di obblighi e limiti risultanti dal diritto positivo, cioè, dall'ordinamento giuridico ».

La stessa Sottocommissione aveva anche proposto di affermare, in un apposito articolo, quali fossero le fonti dell'ordinamento giuridico, nelle quali consistessero i limiti e gli obblighi legali della proprietà, precisandoli non soltanto nelle leggi e nei regolamenti, ma anche negli accordi economici intersindacali, nei contratti collettivi e negli statuti degli enti e dei consorzi fra produttori; cioè, le fonti corporative in lato senso.

Ma nella discussione in seno alla Commissione stessa, non accolto questo articolo aggiuntivo, fu approvata, così modificata la formula del progetto: « La proprietà è il diritto di godere e di disporre dei beni in modo esclusivo, in conformità dell'ordinamento giuridico dello Stato », essendosi, fra l'altro, osservato sulla dizione « in conformità della funzione sociale del diritto stesso » (di proprietà) usata dal progetto, che essa fosse troppo generica e non tecnicamente ed esclusivamente fascista non essendovi « sistema di diritto socialista che non parli di doveri sociali della proprietà e di funzione sociale di essa » (V. C. L. p. 66).

3. Nel comporre il testo definitivo dell'articolo 23 in esame si è sostanzialmente riprodotta la formula suggerita dalla detta sottocommissione in relazione alla nuova concezione del diritto di proprietà esposta dal Guardasigilli nella su riportata parte della citata sua relazione.

4. L'art. 19 del progetto stabiliva che il proprietario non potesse escludere o respingere l'ingerenza sulla propria cosa da parte della pubblica autorità quando sia determinata da un interesse generale ed esercitata nei casi e nelle forme di legge, salvo il diritto all'indennizzo. E soggiungeva nel capoverso che il proprietario non fosse neppure autorizzato a respingere l'azione e l'ingerenza del terzo se essa sia imposta dalla necessità di rimuovere un grave pericolo attuale ed imminente, sempre che il danno minacciato sia superiore al pregiudizio che si arreca al proprietario, salvo del pari il diritto ad un'equa indennità.

Ma la Commissione parlamentare propose la soppressione dell'articolo, osservando, come la disposizione del 1° comma fosse da una parte inutile, essendo evidente — e perciò soverchio stabilire con una norma di legge — il principio assertivo, e, dall'altra, fosse contraria all'attuale diritto pubblico nella parte negativa perchè si potrebbe dedurre da essa che il proprietario può escludere o respingere l'azione, anche se determinata da un interesse generale, se non esercitata nei casi e nelle forme di legge, mentre il nostro diritto pubblico, a parte le norme comprese nell'istituto generale dell'espropriazione per pubblica utilità (per il quale c'è una garanzia statutaria per cui il cittadino non può essere privato della sua proprietà se non con le forme prescritte dalla legge e contro il pagamento di una indennità) riconosce alla pubblica autorità un potere discrezionale, quando è determinato da un interesse generale, di intervenire, cioè, con una azione che investe la proprietà privata anche se questa azione non è fondata su una norma particolare di legge. Quanto poi alla disposizione del capoverso, fu osservato che l'art. 54 cod. pen. sia sufficiente garanzia per chi venga a trovarsi in uno stato di necessità.



**Art. 24.** — *Atti d'emulazione.*

Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri.

1. Il progetto della Commissione Reale, nell'art. 25, che riproduceva la disposizione del corrispondente art. 447 del codice del 1865 sulla proprietà del suolo, la faceva seguire da quest'altra: « Egli (il proprietario del suolo) però non può fare od imprendere opera alcuna che rechi pregiudizio ad altri senza utilità propria »; e la relazione sul progetto (pag. 24) così si esprimeva in proposito: « Non poteva oggi un codice consentire ancora gli *atti di emulazione* o di *abuso del diritto* che già trovarono divieto nel diritto medioevale e che pur sono vietati nella legislazione germanica (§§ 226 e 826), in quella svizzera (art. 2), e in quella messicana (art. 840). Il diritto non accorda la sua protezione se non ad atti umani che abbiano una qualche utilità, mentre, d'altra parte, la proprietà ha una funzione sociale, in quanto soddisfa ad esigenze umane, siano di interesse individuale siano di interesse collettivo, con prevalenza di questo su quello. Fin dove la proprietà risponde a tale esigenza, l'ordinamento giuridico la protegge, garantendo al singolo ogni più larga facoltà di uso, di sfruttamento e di disposizione; ma la protezione deve cessare quando il titolare del diritto pretenda valersene a fini contrari a quello suindicato. E basta all'uopo accertare obiettivamente l'inutilità dell'opera e la molestia che essa cagiona ad altri, perchè l'opera stessa sia vietata o eliminata. È evidente, poi, che, concorrendo gli estremi del capoverso dell'art. 74 del progetto del libro delle « *Obbligazioni e contratti* » (cioè, abuso del diritto con altrui danno), il proprietario debba altresì essere tenuto anche al risarcimento del danno. Le due disposizioni si integrano a vicenda in quanto mentre l'art. 74 del libro IV ha funzione risarcitoria e repressiva, l'art. 25 di questo libro ha funzione preventiva ».

2. In seno alla Commissione parlamentare non fu dubitato della ammissibilità della norma circa gli atti emulativi, non essendo contestabile — si disse — che « quando il soggetto esercita le sue facoltà senza utilità propria e con l'aggravante che questo esercizio danneggia altri, debba cessare ogni ragione di protezione giuridica contro questa esplicazione attiva. La norma è, quindi, ispirata da un principio equo che risponde alla socialità della odierna concezione del diritto. Né si può sostenere la necessità del ricorso all'elemento del dolo o della malafede; di fatti, non occorre l'intendimento di perseguire un atto illecito per giustificare la necessità della repressione: si tratta solo di vietare gli atti che obbiettivamente non rispondano a quelle che sono le finalità alle quali è preordinata tutta la concezione giuridica odierna: si tratta di vietare atti che non giovano al titolare e nuocciono ad altri, quindi l'elemento del dolo non deve essere preso in esame. Si è anche considerato che può avvenire che il titolare creda di poter ritrarre un **vantaggio dall'opera** e non di recare danno ad altri ed imprende, in questo suo convincimento, l'esplicazione di un'attività; ma ciò che cosa potrà legittimare? che non si possa addebi-

targli una rivalsa, ma non già che possa proseguire l'opera iniziata in una erronea convinzione» (V. C. L. p. 113).

Passò poi la Commissione stessa ad esaminare se la norma circa il divieto di atti emulativi dovesse essere formulata nel codice o essere, invece, rimessa alla formulazione dei principi generali, e decise che essa venisse formulata in un articolo a parte, cioè, separata da quella circa i poteri del proprietario del suolo, com'era nell'art. 25 del progetto; e, benchè si pensasse da taluno dei commissari che il divieto degli atti emulativi dovesse « discendere da concetti generali di diritti senza necessità di una particolare formulazione nè nei principi generali, nè nel codice — la disposizione fu mantenuta, salvo a stabilire, in sede di coordinamento, la sua collocazione; e fu così formulata: « Egli non può fare, nè consentire, opera alcuna che rechi pregiudizio ad altri senza proprio vantaggio », per comprendervi anche il caso che il possessore del fondo costruisca un'opera e che il proprietario la tolleri.

3. Nel compilare l'art. 24 in esame l'affermazione del principio che vi è sancito sul divieto di atti di emulazione, è stata tradotta nella formula semplice che vi si legge; la quale « afferma un principio di solidarietà fra privati e nel tempo stesso pone una regola conforme all'interesse della collettività nella utilizzazione dei beni » com'è detto nella citata relazione del Guardasigilli (n. 50) — precisando, quanto alla nozione dell'atto vietato, esser richiesto il concorso dell'*animus nocendi*, « per evitare eccessi pericolosi nell'applicazione della norma ». La quale rientra nell'ordine delle restrizioni imposte all'esercizio del diritto di proprietà « non solo sotto il profilo di un'interesse pubblico da tutelare, ma anche di conflitto fra interessi privati da regolare », per cui « non sono ammissibili atti che, sotto la specie dell'esercizio del diritto di proprietà — così la citata relazione (n. 27) — non possono in realtà avere altro scopo che il danno e la molestia altrui ».

#### Art. 25. — *Espropriazione per pubblico interesse.*

Nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà, se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata, e contro il pagamento di una giusta indennità.

Le norme relative all'espropriazione per causa di pubblico interesse sono determinate da leggi speciali.

(Art. 438).

---

1. Tra le limitazioni legali del contenuto esclusivo del diritto di proprietà il codice del 1865 prevedeva nell'art. 438 la possibilità della espropriazione o dell'uso di cose di privata proprietà per ragioni di utilità pubblica. La relativa norma venne riprodotta nell'art. 20 del progetto di riforma.

La Commissione parlamentare avvisò la necessità che tale norma venisse tradotta nel nuovo codice, e la Sottocommissione incaricata di studiare e proporre le disposizioni relative alla espropriazione per

pubblico interesse e degli istituti affini, la riaffermò osservando nella sua relazione, fra l'altro, che la disciplina giuridica della proprietà sarebbe incompleta sotto l'aspetto sostanziale se non si potesse nella necessaria evidenza « quello che ne costituisse appunto la maggiore e più completa subordinazione alle esigenze di pubblico interesse, in quanto in vista appunto delle esigenze stesse e per la soddisfazione di esse il diritto su beni specificamente individuati viene convertito, in diritto al corrispondente valore pecuniario ».

La sottocommissione formulò quindi una serie di articoli concernenti non solo la espropriazione per pubblico interesse, ma altresì l'occupazione temporanea, la requisizione, i vincoli e obblighi amministrativi, ponendo nelle relative disposizioni i principi fondamentali dei singoli istituti, da costituire di guida per l'ulteriore e più particolareggiato lavoro legislativo (*R. C. L. p. 540*).

Quanto all'espropriazione, venne formulato il principio che dinanzi ad esigenze di ordine pubblico il proprietario, previa dichiarazione di pubblico interesse, può essere privato in tutto o in parte dei suoi beni, in via temporanea o in via definitiva, soggiungendo che sui beni immobili possono anche essere imposte servitù ed oneri reali o essere aggravati quelli esistenti; salvo in ogni caso una giusta indennità.

Le norme nelle quali questi principii erano state affermate in parecchi articoli sono state riassunte nell'art. 25 in esame (1° *comma*) in una formula negativa, la quale, affermato il principio, ne fissa i criteri fondamentali: pubblico interesse e giusta indennità; rimanendo per le altre norme alle leggi speciali in materia.

« In questo articolo — così la relazione del Guardasigilli (n. 51) — è richiamato « il principio tradizionale dell'espropriazione pel pubblico interesse e ne sono fissati i momenti fondamentali. La più vasta configurazione che questo istituto è andato assumendo negli ultimi anni trova nel nuovo codice ulteriori applicazioni, le quali precipua è quella fattane nell'art. 29 ».

2. Nella formula proposta dalla Sottocommissione erano specificamente indicati, oltre ai beni immobili anche i mobili non fungibili » per « troncare affermativamente — com'è detto nella relazione delle stessa Sottocommissione — le dispute dottrinali sulla estensibilità dell'espropriazione ai beni mobili » senza però « estendere questo ampliamento anche alle cose fungibili; le quali potendosi acquistare liberamente sul pubblico mercato, perciò, in ordine ad esse è parso ingiustificato l'acquisto coattivo », mentre, quando eccezionalmente gravi circostanze ciò richiedano, vi si provvede con l'altro istituto della requisizione (art. 26). Nel formulare l'art. 25, si è usata la parola generica di « *beni* » la quale comprende qualunque specie di cose che possono formare oggetto di diritti (art. 1): immobili o mobili, e relativi diritti.

#### **Art. 26. — Requisizioni.**

Quando ricorrono gravi e urgenti necessità pubbliche, militari o civili, può essere disposta la requisizione dei beni mobili o immobili. Al proprietario è dovuta una giusta indennità.

Le norme relative alle requisizioni sono determinate da leggi speciali.

---

Questo articolo non ha precedenti e venne formulato dalla Sottocommissione di cui si è detto innanzi: esso disciplina l'istituto delle requisizioni, il quale — come notò la relazione della detta Sottocommissione — va assumendo sempre più larga applicazione specie per esigenze belliche ed altre necessità civili, e, per quanto sostanzialmente rientri nel concetto di espropriazione largamente inteso, doveva avere un'autonomia e una disciplina propria perchè persegua scopi di suprema e urgente necessità.

Tuttavia — così la relazione del Guardasigilli (n. 52) — « di un istituto sostanzialmente affine alla espropriazione che conferisce alla autorità pubblica » quando ricorrano quasi e urgenti necessità, inhibitori o civili, di disporre, contro il pagamento di una giusta indennità, la requisizione dei beni mobili e immobili. Si rivela così uno dei tratti caratteristici della nuova disciplina della proprietà: il legame indissolubile che intercede fra interesse individuale e interesse sociale e la incondizionata subordinazione di quello a questo ».

Nella formula proposta dalla Sottocommissione la disposizione è passata nel 1° comma dell'art. in esame; aggiuntovi (2° comma) il richiamo alle norme delle leggi speciali.

#### **Art. 27. —** *Vincoli e obblighi temporanei.*

Per le cause indicate dall'articolo precedente l'autorità amministrativa, nei limiti e con le forme stabiliti da leggi speciali, può sottoporre a particolari vincoli od obblighi di carattere temporaneo le aziende industriali o commerciali e le aziende agricole.

---

Anche questo articolo, come il precedente, è nuovo e venne formulato dalla stessa Sottocommissione: del pari per gravi e urgenti necessità pubbliche, possono essere sottoposte dall'autorità amministrativa a particolari vincoli ed obblighi le aziende ivi indicate. « Si rivela così uno dei tratti caratteristici della nuova disciplina della proprietà: il legame indissolubile fra interesse individuale ed interesse sociale e la incondizionata subordinazione di quello a questo » (R. R. n. 52).

E da rilevare come qui non si accenna ad una giusta indennità a differenza dei due precedenti articoli; e la relazione della detta Sottocommissione osservò che « la ragione giustificativa della esclusione di ogni indennizzo si concreta nel rilievo che è nella natura stessa della concessione e della disciplina fondamentale del diritto di proprietà questo suo costante adattamento a quelle che sono le esigenze superiori della difesa dello Stato, della tutela dell'ordine giuridico e della economia nazionale. Quindi, più che soppressione del diritto del singolo, qui gli atti amministrativi pongono in essere una coordinazione di questo diritto con imperiose esigenze nazionali ».

**Art. 28.** — *Ammassi.*

Allo scopo di regolare la distribuzione di determinati prodotti agricoli o industriali nell'interesse della produzione nazionale sono costituiti gli ammassi.

Le norme per il conferimento dei prodotti negli ammassi sono contenute in leggi speciali.

---

Nuovo è anche questo articolo circa la costituzione degli ammassi dei prodotti agricoli o industriali «allo scopo di regolarne la distribuzione nell'interesse della produzione nazionale: quanto alle norme pel conferimento dei prodotti si fa riferimento — com'è necessario — alle leggi speciali» (R. R. n. 52).

**Art. 29.** — *Espropriazione di beni che interessano la produzione nazionale e di altri beni di prevalente interesse pubblico.*

Ferme le disposizioni delle leggi penali e di polizia, nonchè le norme dell'ordinamento corporativo e le disposizioni particolari concernenti beni determinati, quando il proprietario abbandona la conservazione, la coltivazione o l'esercizio di beni che interessano la produzione nazionale, per modo da nuocere gravemente alle esigenze della produzione stessa, può farsi luogo all'espropriazione dei beni da parte dell'autorità amministrativa, premesso il pagamento di una giusta indennità.

Lo stesso ha luogo se il deperimento dei beni ha per effetto di nuocere gravemente al decoro delle città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica.

---

1. «La più vasta configurazione che l'istituto della espropriazione per pubblica utilità è andata assumendo negli ultimi anni, trova nel nuovo codice ulteriori applicazioni, tra le quali quella fattane nell'art. 29 in corrispondenza dei nuovi orientamenti in materia di proprietà, i quali non consentono che il privato sottragga i beni alle generali utilità del paese abbandonandone la conservazione, la coltivazione o l'esercizio. Così, mediante l'istituto dell'espropriazione, lo Stato interviene quando l'iniziativa privata è assente». Così la relazione del Guardasigilli (n. 51), la quale in altra parte (n. 25) così si esprime in proposito:

«Se il diritto di proprietà che il nostro ordinamento riconosce è tutela è la proprietà attiva che sviluppa, aumenta e moltiplica i frutti della ricchezza, ne consegue che un elemento del diritto della proprietà è costituito dal lavoro. Il titolare del diritto non può rimanere inerte

così come fu dichiarato da uno dei commissari nel corso dei lavori preparatori del codice francese « il proprietario di una cosa può usarne come vuole: la conservi o la distrugga, ne è padrone assoluto ». Il lavoro è un dovere sociale e il proprietario deve provvedere all'utilizzazione dei propri beni, per conseguirne la massima produttività: l'organizzatore è responsabile dell'indirizzo della produzione di fronte allo Stato. È una responsabilità che deriva dal fatto che gli individui, pure perseguendo l'interesse privato di propria spettanza, provvedono insieme a un'interesse generale.

« L'iniziativa privata è rispettata se compie la sua funzione, nel campo della produzione, di strumento utile nell'interesse generale. La tutela di questo interesse, quando l'iniziativa privata manchi, è data da sanzioni tra le quali la più grave è quella dell'espropriazione ».

2. Il principio dell'espropriazione per pubblico interesse non è limitato al campo della produzione: « altri interessi generali degni di prestazione — così la detta relazione — e connessi con l'uso di beni di proprietà privata sono il decoro delle città, le ragioni della sanità pubblica, quelle dell'arte e della storia. Non deve il proprietario lasciar deperire i suoi beni per mancanza delle debite cure, con l'effetto di deturpare l'aspetto delle città, di creare condizioni contrarie all'igiene, di compromettere monumenti che interessano l'arte o la storia, patrimonio morale di tutta la Nazione (2° comma).

« In tutti questi casi un pubblico interesse da tutelare giustifica l'espropriazione, che avviene previo accertamento del concorso delle condizioni fissate nella legge. La determinazione dell'autorità amministrativa a cui tale accertamento è demandato e le norme più particolari di procedura saranno dettate ulteriormente.

« È appena il caso poi di ricordare come le finalità a cui mira la nuova disposizione siano prese in considerazione, sotto altro aspetto, dalle disposizioni degli articoli 499, 733 e 734 del codice penale, e come al raggiungimento delle finalità stesse tenda, per le vie sue proprie, l'ordinamento corporativo ».

3. V. art. 1 *disposiz. di attuazione circa il provvedimento amministrativo.*

### Art. 30. — Beni d'interesse storico e artistico.

Le cose di proprietà privata, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, sono sottoposte alle regole contenute nelle leggi speciali.

1. Questo articolo chiude il capo delle norme sui beni demaniali col richiamo ai vincoli sulle cose che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, ed alle regole contenute nelle leggi speciali che le riguardano.

2. Nel progetto di riforma il Capo II del titolo I conteneva in due articoli le disposizioni sulla proprietà dei beni immateriali: l'art. 23 quelle sulla *proprietà letteraria, artistica e industriale*; l'articolo 24, quelle sulla *proprietà di cose incorporali*.

a) L'art. 23 ripeteva il contenuto dell'art. 437 del codice del 1865, completandolo e mettendo in evidenza il concetto che i diritti sulla

produzione dell'ingegno costituiscono proprietà, risolvendo così, definitivamente, la questione che al riguardo da lungo tempo si dibatte, e, qualificando espressamente come proprietà i diritti in questione, facilitava il modo di stabilire nei casi dubbi, quali norme dovessero ad essi applicare » (R. C. R., p. 22).

« In tale articolo erano accomunati con i diritti di autore quelli sulle privative e sui marchi di fabbrica, perchè aventi, con quelli, comune l'elemento di rappresentare un prodotto dell'ingegno. « Data, tuttavia, la speciale natura delle produzioni dell'ingegno — così proseguiva la detta Relazione — che portano in sé alcunchè della personalità dell'autore, è evidente che il diritto su di esse debba avere un regolamento particolare » e per ciò fu ritenuto opportuno che ne facesse rinvio alle leggi speciali « tanto più che trattasi di materia in continua evoluzione e che mal resterebbe cristallizzata in un codice. Solo in mancanza di disposizioni speciali sono all'uopo applicabili le norme sulla proprietà delle cose corporee, data la loro parificazione a queste, già sancita nell'art. 3 ».

Ma la Commissione parlamentare, mentre, dopo ampia discussione, mantenne fermo il primo comma (« Le produzioni dell'ingegno appartengono al loro autore ») limitò il secondo a questa formula: « Il contenuto, l'estensione e i limiti di tale appartenenza sono regolati dalle leggi sui diritti di autore ».

Ma neanche così ridotto l'articolo è stato mantenuto nel testo legislativo, dato che la proprietà letteraria e artistica è regolata da apposite leggi, alle quali si è fatto rinvio nell'articolo 30 in esame.

b) L'art. 24 sanciva « la possibilità di un diritto di proprietà su cose incorporee, usando la parola *incorporea* con significato giuridico, in rapporto, cioè, all'elemento della tangibilità, e comprendendo in tale categoria l'elettricità e le altre forze naturali, in quanto siano suscettibili di appropriazione per parti o quantitativi determinati. Già il codice penale — così la Relazione sul progetto (p. 22) — risolvendo un'annosa questione, col capoverso dell'art. 624 ha considerato come cosa mobile ai fini penali l'energia elettrica e ogni altra energia avente un valore economico, e quindi ha ritenuto incriminabile la loro sottrazione. Il codice civile non potrebbe omettere di prendere anch'esso in considerazione tali elementi della natura, che ormai hanno indiscutibilmente un valore economico, e costituiscono oggetto di numerosi e svariati rapporti giuridici. È evidente che simili energie in tanto possono costituire oggetto di proprietà in quanto siano state captate. Se, pertanto, alcuno impianti, per esempio, un congegno per captare le onde elettriche vaganti nell'atmosfera, non potrà egli vantare un diritto di proprietà che su quella quantità di energia che sia stata effettivamente captata dal suo congegno, e non potrà certo impedire che altri, con analogo congegno, capti le stesse onde, prima che le capti il suo.

« Alle cose incorporee si applicano, per quanto possibile, le norme relative alle cose corporee, salvo, naturalmente, quanto sia stabilito da leggi speciali ».

La Commissione parlamentare, salvo modificazioni formali, approvò la disposizione in questi termini:

« Possono essere oggetto di proprietà anche le energie e le forze naturali, in quanto siano suscettibili di appropriazione. Si applicano

alle stesse, in quanto siano capaci di estensione, le norme delle cose corporali, salvo le disposizioni delle leggi speciali».

Nel comporre il testo di legge l'articolo non è stato riprodotto; ma solo nell'art. 5 è stato riconosciuto la qualità di beni mobili anche «alle energie naturali che hanno un valore economico».

## CAPO II. — *Della proprietà fondiaria.*

Nella commissione parlamentare il presidente ebbe a rilevare, quanto alla intitolazione di questo Capo, che l'adozione del nuovo termine «proprietà fondiaria» non dovesse preoccupare: «l'imposta fondiaria è quella che si paga tanto sui beni rustici quanto sui beni urbani, il fondo è tanto quello ch'è in città quanto quello ch'è in campagna: niun dubbio, dunque, sorgeva in proposito». Esclusa la sostituzione del termine «immobiliare» perchè di portata troppa ampia, fu dato atto che la dominazione intendesse, col termine «fondiaria», abbracciare «tutte le varie forme di proprietà». (V. C. L., p. 107).

### SEZIONE I. — *Disposizioni generali.*

#### Art. 31. — *Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo.*

La proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino. Questa disposizione non si applica a quanto forma oggetto delle leggi sulle miniere, cave e torbiere. Sono del pari salve le limitazioni derivanti dalle leggi sulle antichità e belle arti, sulle acque, sulle opere idrauliche e da altre leggi speciali.

Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle.

(Art. 431, 440, 447).

1. L'art. 447 (1° comma) del codice 1865, nel consentire al proprietario di fare sul suolo qualsiasi costruzione o piantagione, faceva salve le eccezioni stabilite nel capo delle servitù.

a) L'art. 25 del progetto, stabiliva che «la proprietà del suolo importa quella di tutto ciò che è piantato o costruito sul suolo»; e aggiungeva «Il proprietario può fare sopra il suolo qualsiasi costruzione o piantagione o altre opere nei limiti consentiti dalle leggi e dai regolamenti, salvi sempre i diritti spettanti ad altri». E la relazione sul progetto stesso (p. 24) osservava in merito al primo comma, che esso non



escludeva che ciò ch'è piantato o costruito sul suolo potesse appartenere ad altri, tanto che l'art. 94 del progetto stesso, corrispondente all'art. 448 del codice del 1865, ammetteva la prova che il proprietario del suolo abbia concesso ad un terzo la proprietà dell'opera già esistente sullo stesso o il diritto di fare e mantenere un'opera di cui la proprietà spetti al terzo: e in merito al 2° comma, che i diritti ivi riconosciuti al proprietario del suolo possono essere non soltanto reali, come per es., una *servitus altius non tollendi*, ma anche dipendenti da un rapporto obbligatorio, come, ad es., dall'aver il proprietario dato in locazione ad altri il proprio fondo. « Nè mancano — soggiungeva — leggi e regolamenti che limitano le facoltà spettanti al proprietario sul proprio suolo: tali sono quella delle servitù militari, quella sulle tutela del panorama, che vietano in determinate località l'esecuzione di costruzioni o di piantagioni di alto fusto ».

b) Il successivo articolo 26 disponeva: « La proprietà del suolo si estende alle acque esistenti nel suolo e nel sottosuolo che non siano pubbliche a norma delle leggi speciali », ferme restando circa l'uso e il godimento le norme dettate nel capo IV di questo titolo, cioè, quelle circa i limiti della proprietà fondiaria ed i diritti di vicinato. E in proposito la stessa relazione osservava: « Si è, in verità, obiettato che in materia di acqua non possa parlarsi di proprietà ma di uso, in quanto è l'uso di essa che viene attribuito al proprietario del suolo, per cui questi, dopo averla usata, non può sottrarla all'uso da parte di altri; ma, d'altro canto, non può negarsi che quando si tratti di un laghetto, di un pozzo, e in genere di acqua ferma, oppure quando si tratti di un rivo che finisce nel fondo in cui nasce, il potere del proprietario è pieno ed assoluto; e poi, anche negli altri casi, se si attribuisse al proprietario del suolo il solo uso dell'acqua, questa o dovrebbe essere considerata sempre di proprietà pubblica, il che è escluso dalla legge sulle acque (vedasi il testo unico approvato con R. decreto 11 dicembre 1933, n. 1775), o resterebbe priva di proprietario ».

c) In fine, il successivo art. 27 (art. 440 cod. 1865), concernente lo spazio sovrastante e il sottosuolo, era così formulato: « La proprietà del suolo si estende allo spazio sovrastante ed al sottosuolo, nei limiti richiesti dalla utilizzazione del fondo secondo la sua destinazione.

« Il proprietario del suolo non può vietare che altri compia nello spazio sovrastante atti meramente temporanei, quando essi non ledano in alcun modo il suo interesse ». E l'art. 28 (art. 440 cod. 1865): « Il proprietario del suolo può fare qualsiasi escavazione, costruzione od opera nel sottosuolo purchè essa non rechi danno al vicino. Egli però non può esercitare questo diritto che nei limiti e con la modalità determinate dalle leggi sulle miniere, cave e torbiere di quelle sulle antichità e belle arti e da altre leggi speciali.

La relazione della Commissione in merito alle surriferite disposizioni così si esprimeva:

a) « Difficile si presentava il compito di regolare il *diritto del proprietario sullo spazio sovrastante al suolo e sul sottosuolo*. È noto che per lo spazio sovrastante al suolo due sono le questioni che si presentano: se, cioè, sia possibile concepire come oggetto del dominio lo spazio, e se ed a quali limiti debba sottostare tale dominio.

« Si contesta che lo spazio, come tale, possa essere oggetto di dominio. È, tuttavia, concepibile una delimitazione intellettuale dello

spazio che sovrasta al suolo, in quanto lo chiudono e circoscrivono le linee di confine di questo, immaginariamente svolte in piani perpendicolari al suolo. Non si può, dunque, escludere che la proprietà possa cadere sullo spazio aereo così delimitato.

« Parimenti si disputa in dottrina sull'appartenenza del sottosuolo, specialmente con riguardo al patrimonio minerario in esso esistente, attribuendo a tale patrimonio carattere demaniale.

« Sembra, tuttavia, che non si possa escludere, ai fini dell'opportuno sfruttamento del suolo, che di regola, anche il sottosuolo appartenga al proprietario di esso. L'art. 27 del progetto, pertanto, come già l'art. 440 del codice del 1865, sancisce che la proprietà del suolo si estende allo spazio sovrastante ed al sottosuolo.

b) « La seconda questione da risolvere è quella dei limiti da stabilire per la proprietà sullo spazio sovrastante e sul sottosuolo, sembrando assurdo alla maggior parte degli scrittori che il potere esclusivo del proprietario del suolo possa estendersi sino agli estremi strati atmosferici ed oltre e sino al centro della terra.

« Si ritiene dai più che il criterio che deve guidare nella determinazione di tale limite, sia quello della utilità economica che lo spazio aereo ed il sottosuolo possono offrire al proprietario. A tali concetti si sono ispirati alcuni dei codici più moderni. L'art. 667 del codice svizzero, infatti, limita la proprietà del fondo, superiormente nello spazio ed inferiormente nella terra, fin dove esiste per il proprietario un interesse ad esercitarlo; il § 905 del codice germanico non limita la proprietà come tale, stabilendo che « il diritto del proprietario di un fondo si estende allo spazio sovrastante alla superficie e al suolo sotto la superficie » senza dire fin dove, ma soggiunge che il proprietario « non può vietare azioni che vengono esercitate a tale altezza o profondità che egli non abbia alcun interesse ad escluderle ». Allo stesso concetto si ispira l'art. 526 del codice brasiliano, disponendo che la proprietà del soprasuolo e del sottosuolo comprende ciò che vi si trova superiormente a inferiormente per tutta l'altezza e tutta la profondità, ma aggiunge che il proprietario non può tuttavia impedire quei lavori che siano intrapresi ad un'altezza o profondità tali che « egli non abbia interesse alcuno ad ostacolarli ».

« La Commissione ha preferito il concetto espresso dalla formula del codice svizzero, che, in sostanza, sancisce legislativamente il principio dell'« interesse pratico » affermato in dottrina dal Jhering; ma ha ritenuto di dovere meglio precisare, stabilendo che il diritto del proprietario del suolo si estende allo spazio sovrastante ed al sottosuolo nei limiti richiesti dalla utilizzazione del fondo, secondo la sua destinazione, perchè oltre tali limiti mancherebbe un interesse meritevole di tutela.

« Non è tuttavia fuor d'opera rilevare che la limitazione all'uopo stabilita dal progetto, se da un lato dovrà nei singoli casi avere applicazione concreta secondo le diverse contingenze, dall'altra dovrà sempre essere caratterizzata dalle esigenze del fondo, escludendosi quelle utilizzazioni che a questo ed alla sua attuale destinazione non si raccolghino.

c) « Nè a questo si ferma la limitazione del diritto del proprietario in quanto, per lo spazio aereo, il progetto, ispirandosi al principio di secondare le iniziative utili, stabilisce nel capoverso dell'art. 27, che

il proprietario del suolo non può vietare che altri compia nello spazio soprastante atti meramente temporanei, quando essi non ledano in alcun modo il suo interesse. Si usa all'uopo la formola « atti temporanei » per evitare la possibilità di stabili occupazioni che, se compiute entro lo spazio appartenente al proprietario del suolo, ne offenderebbe il diritto di proprietà ».

d) « Attribuito al proprietario del fondo la proprietà del sotto-suolo, ne deriva la facoltà riconosciutagli dall'art. 28 di farvi qualsiasi *escavazione, costruzione od opera*, pur con salvezza di danni pel vicino (non menzionata nella corrispondente art. 447 cod. del 1865) in ossequio alla odierna concezione sociale del diritto di proprietà, e con l'osservanza dei limiti e delle modalità determinate da leggi speciali d'interesse pubblico, fra cui sono espressamente menzionate quelle sulle miniere, cave e torbiere, e quelle sulle antichità e belle arti ».

3. La Commissione parlamentare ebbe a proporre la formulazione di un nuovo articolo (24-bis) composto dal 1° comma dell'art. 25, dal 1° comma dell'art. 27 e dall'art. 26, così modificato dal progetto: « La proprietà del suolo importa quella di tutto ciò che è piantato o costruito sul suolo, salvo quanto è disposto nell'art. 94 (opere fatte sopra o sotto il suolo). La proprietà del suolo si estende allo spazio sovrastante ed al sottosuolo nei limiti delle possibili utilizzazioni e del fondo. La proprietà del suolo si stende altresì alle acque, sia superficiali, sia sotterranee, che non siano pubbliche a norma delle leggi speciali, ferme restando, circa l'uso e il godimento, le norme dettate nel Capo IV di questo Titolo ». E quanto all'art. 28 (escavazioni, costruzioni, ecc.) propose di premettere alle parole « purchè non rechi danno al vicino », le altre « non violi il diritto del vicino ».

4. L'art. 29 del progetto stabiliva che l'uso ed il godimento che il proprietario può fare dei boschi, delle foreste e dei terreni, che, pur senza costituire boschi o foreste siano sottoposti a vincolo pubblico, sono regolati dalle relative leggi speciali.

In seno alla Commissione parlamentare ne venne proposta la soppressione, non trovandosi plausibile ragione che ne giustificasse la introduzione nel codice; ma in contrario venne osservato che, pur essendo stato introdotto a puro scopo indicativo, esso potesse essere utile al pari di altre disposizioni, pur non necessarie ma opportune per creare la dottrina unitaria della proprietà.

4. Anche nel comporre le norme del testo legislativo sulla proprietà fondiaria sono stati tenuti presenti così i principi circa il legame che intercede fra interesse individuale e interesse sociale, l'uno subordinato all'altro, come quelli circa i *conflitti fra interessi privati*, per i quali ultimi « la nuova disciplina del codice considera come base e limite della tutela del diritto di proprietà un interesse socialmente apprezzabile; onde non è ammissibile — è detto nella relazione del Guardasigilli (n. 27) — da parte del proprietario del suolo, la pretesa di escludere attività di terzi che si svolgono ad un'altezza o profondità tale da non limitare l'effettivo godimento del fondo — così dando ragione della disposizione del 2° comma dell'art. 31 in esame. In tal modo, come in questo caso nel 1° comma, è stato adottato espressamente « il criterio dell'interesse ».

« È l'interesse — così la citata relazione (n. 53) — la misura del limite entro il quale il proprietario può esercitare il suo potere di esclusione ;

e poichè rispetto allo spazio sovrastante non si pone se non un problema di limiti, a differenza di quanto si verifica pel sottosuolo, che può anche essere oggetto di proprietà, si è abbandonata la formola del vecchio codice che parlava di una estensione del suolo allo spazio sovrastante ».

In base a tali concetti nelle disposizioni dell'art. 31 in esame, non è stato riprodotto dall'art. 447 del codice del 1865 la norma per cui il proprietario del suolo può eseguire qualunque costruzione o piantagione, e si è regolato nel 1° comma il diritto del proprietario del suolo sul sottosuolo, e nel 2° comma, sono stati indicati i limiti entro i quali il proprietario del suolo può opporsi ad attività di terzi nel sottosuolo e nello spazio sovrastante al suolo.

### Art. 32. — *Chiusura del fondo.*

Il proprietario può chiudere in qualunque tempo il fondo.  
(Art. 442).

L'art. 35 del progetto, corrispondente all'art. 442 del codice del 1865, ne ampliava il contenuto, con l'affermare che il proprietario del fondo può in qualunque tempo chiuderlo o recingerlo « con muri, siepi, fossi ed altri ripari, senza che possa dal vicino opporsi la prescrizione, salvi i diritti di servitù spettanti ai terzi ».

In seno alla Commissione parlamentare vi fu chi ebbe a proporre la soppressione dell'articolo; altri, che venisse soppressa la frase relativa alla prescrizione; ma si osservò che « si tratta di uno dei caratteristici diritti facoltativi: contro il proprietario — si disse — che ha lasciato libero il passaggio sul proprio fondo per un notevole numero di anni, nessuno potrà reclamare se, in un determinato momento, vorrà recingerlo »; fu replicato che appunto perciò l'articolo fosse inutile, ma si replicò ancora che « la disposizione serve a chiarire il concetto che l'apertura lungamente mantenuta, non lede il diritto di chiusura ».

Si finì con l'approvazione dell'articolo, trasportando alla fine le parole « senza che possa dal vicino opporsi la prescrizione » (V. C. L. p. 135).

L'art. 32 del testo si è limitato ad affermare puramente e semplicemente il diritto del proprietario di chiudere il suo fondo *in qualunque tempo*, così « ponendo in risalto il carattere d'imprescrittibilità di tale diritto » (R. R. n. 54).

### Art. 33. — *Caccia e pesca.*

Il proprietario di un fondo non può impedire che vi si entri per l'esercizio della caccia, a meno che il fondo sia chiuso nei modi stabiliti dalla legge sulla caccia o vi siano colture in atto suscettibili di danno.

Egli può sempre opporsi a chi non è munito della licenza rilasciata dall'autorità.

Per l'esercizio della pesca occorre il consenso del proprietario del fondo.

(Art. 712).

1. Trattando della proprietà fondiaria, era necessario regolare il diritto del proprietario del fondo o delle acque nei riguardi dei terzi che vogliono esercitarvi la caccia o la pesca, o inseguirvi un animale proprio, disposizioni che nel codice del 1865 erano collocate invece sotto il titolo « Dell'occupazione » (articoli 712 e 713).

Con gli articoli 32, 33 e 34 il progetto regolava la caccia e la pesca e il recupero di cose o animali propri su fondo altrui, con riguardo al diritto del proprietario del fondo o dell'acqua, mentre sotto il titolo « Dell'occupazione e del ritrovamento » (articoli 561 e segg.) la stessa materia era trattata con riguardo all'acquisto o perdita della proprietà da parte del cacciatore, pescatore, o proprietario dell'animale sfuggito. E in proposito la relazione (p. 30) osservava: a) « Tanto la caccia quanto la pesca sono regolate da leggi speciali, ed in particolare, la caccia dal testo unico approvato con R. decreto 15 gennaio 1931, n. 117; e la pesca dal testo unico approvato con R. decreto 8 ottobre 1931, n. 1604; per cui all'uopo sarebbe bastato rimandare ad esse; si è ritenuto, tuttavia, fissare qualche principio essenziale ai fini della tutela della proprietà e dell'agricoltura. Si è perciò stabilito con l'art. 32 che il proprietario o possessore di un fondo aperto o incolto, ovvero soggetto a coltura, non può impedire ai terzi di introdursi in esso per esercitarvi la caccia, se non conformandosi alle prescrizioni dettate dalle leggi speciali sulla caccia. Da simile formulazione negativa deriva che, quando il fondo sia chiuso e vi sia coltura in atto, il proprietario possa impedire l'ingresso ai cacciatori, il che è conforme alle disposizioni contenute negli articoli 28 e 29 del suddetto testo unico sulla caccia, nei quali è detto anche quando è che il fondo si debba considerare chiuso.

« Si stabilisce poi che si possa vietare sempre l'ingresso nel fondo, anche se aperto, a chi non sia munito di licenza di caccia, a maggiore tutela del diritto di proprietà, perchè chi sia munito di tale licenza offre sempre qualche maggiore garanzia di onestà, in quanto l'autorità competente non rilascia la ripetuta licenza se non a persone di buon condotta.

b) « Per la pesca, come già per l'art. 33 del citato testo unico sulla pesca è punito chi peschi nelle acque di proprietà privata, così, si è ritenuto opportuno sancire espressamente nel codice che nessuno può esercitare la pesca nelle acque altrui, se non abbia preventivamente ottenuto il consenso del proprietario o possessore: è evidente che tale consenso dovrà essere concesso dall'uno o dall'altro, a seconda dei rapporti interni tra gli stessi: suppongasi infatti che il proprietario abbia locato ad altri una sua tenuta, riservando per sé il diritto di pesca nelle acque ivi esistenti: in tal caso è evidente che il permesso di pesca ai terzi non possa essere concesso che dal proprietario, mentre dovrebbe esserlo dal locatario, se nessun diritto detto proprietario si sia riservato sulle acque. Qualora poi il cacciatore o pescatore, sia pure debitamente autorizzato, abbia cagionato danno, è chiaro che sia tenuto al relativo risarcimento ».

2. Nella Commissione parlamentare venne, innanzi tutto, rilevata l'ampiezza della espressione « debitamente autorizzati dalla pubblica autorità » che poteva far ritenere trattarsi di autorizzazione ad entrare nel fondo mentre si voleva soltanto alludere alla licenza di caccia o di pesca. Poi si discusse se si dovesse o non imporre al proprietario del fondo una simile restrizione al diritto di proprietà; quindi fu rilevato che mentre per l'art. 712 del codice del 1865 non era lecito introdursi nel fondo altrui contro il divieto del proprietario, e a tal fine bastasse anche la presenza di una piccola siepe, con la espressione « fondo aperto o incolto », usato nell'art. 32 del progetto non si partisse « dal concetto che se non c'è il permesso del proprietario è vietato l'accesso, ma dal concetto opposto, che, cioè, il cacciatore può sempre entrare nel fondo purché aperto o incolto »; si stabiliva « in sostanza, l'obbligo del proprietario di consentire l'accesso, a meno che il fondo non sia chiuso ed, in mancanza di una norma del codice civile, che definisca il fondo chiuso, ci si riferisse alla legge speciale per cui è necessario una recinzione di m. 1.80 ».

La discussione, specialmente circa il concetto di fondo aperto o chiuso, condusse a formulare in questi termini l'articolo;

« Il proprietario o possessore di un fondo aperto che sia incolto, o, se soggetto a coltura, si trova in periodo di sospensione delle colture, non può impedire che i terzi si introducano nel fondo conformandosi alle prescrizioni delle leggi speciali sulla caccia. Si considera aperto il fondo che non sia recinto con corsi d'acqua, muri, siepi o altri ripari di altezza non inferiore a un metro.

« Può essere opposto il divieto ai terzi che non siano debitamente autorizzati dalla pubblica autorità all'esercizio della caccia o che vogliano esercitare la caccia collocando sul fondo reti, apparecchi ed altri strumenti. In ogni caso, spetta al proprietario o possessore, il risarcimento per i danni arrecati al fondo » (V. C. L. p. 131).

3. Ma nel comporre l'art. 39 in esame la formulazione della disposizione è stata semplificata: può il proprietario del fondo impedire che vi si entri per l'esercizio della caccia quando esso sia chiuso nei modi stabiliti dalla legge sulla caccia o vi siano colture in atto suscettibili di danno; egli può sempre opporsi a chi non sia munito di licenza dall'autorità (1° comma).

4. Quanto alla disposizione sulla *pesca*, nella Commissione parlamentare venne sollevato il dubbio se le parole « acque altrui » usate dal progetto, si riferissero solo alle acque private o anche a quelle pubbliche che attraversano il fondo, e fu osservato che si riferivano solo alle prime: talora, si disse, vi sono piccoli laghi, racchiusi in proprietà privata, i quali sono ricchi di pesce, e in tal caso il pescatore deve avere il consenso del proprietario del terreno.

Ma il 2° comma dell'articolo in esame non ha riprodotto quelle parole, limitandosi a stabilire che per l'esercizio della pesca è necessario il consenso del proprietario del fondo.

#### Art. 34. — Accesso al fondo.

Il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di co-

struire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune.

Se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità.

Il proprietario deve parimenti permettere l'accesso a chi vuole riprendere la cosa sua che vi si trovi accidentalmente o l'animale che vi si sia riparato sfuggendo alla custodia. Il proprietario può impedire l'accesso consegnando la cosa o l'animale.

(Art. 592, 594, 713).

1. L'art. 34 del progetto, ampliando la portata dell'art. 712 del codice del 1865 (v. art. 114) obbligava il proprietario del fondo di permettere l'accesso sul proprio fondo a colui che voglia riprendere la cosa che accidentalmente vi si trovi o l'animale che vi si sia riparato sfuggendo alla custodia, salvo risarcimento del danno, a garanzia del quale consentiva il diritto di ritenzione. E la relazione *sul progetto* notava (n. 32) come fosse evidente che chi voglia entrare nel fondo altrui per riprendere la cosa o l'animale proprio, deve prima ottenerne il permesso dal proprietario, e se tale permesso gli sia negato, egli non potrà cionostante entrarvi, ma potrà far ricorso alle azioni rivendicatorie e di risarcimento ». Quindi soggiungeva: « Chi entra nel fondo altrui per riprendere la cosa propria, deve rsarcire al proprietario del fondo i danni cagionati da questa e dalla relativa ricerca, ed, a garanzia, compete al proprietario del fondo il diritto di ritenzione, senza di che potrebbe egli, non di rado, restituita la cosa, rimanere privo del risarcimento ».

La Commissione parlamentare propose due sole modificazioni: aggiungere alla parola « proprietario » l'altra « possessore » del fondo; e stabilire che il proprietario o possessore del fondo avesse sempre facoltà di restituire l'oggetto, così evitando l'accesso nel proprio fondo a colui che va a ricercare la cosa.

2. L'art. 34 in esame ha ampliata a sua volta la portata dell'articolo 34 del progetto, regolando, nel *primo comma* un altro caso di accesso coattivo, oltre quello del progetto riprodotto nel 2° comma, l'uno e l'altro costituendo entrambi « una limitazione della proprietà fondiaria, senza peraltro, dar luogo a veri e propri rapporti di servitù ». Il primo caso, regolato dal codice del 1865 in tema di servitù legali (art. 592), concerne l'obbligo del proprietario di permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, quando ciò sia necessario per costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino o anche comune. L'altro caso concerne il ricupero di cose proprie nel fondo altrui. In termini più generali di quelli stabiliti dall'art. 713 del vecchio codice, il quale si limitava a consentire l'accesso al proprietario di sciami di api e di animali mansuefatti, il nuovo testo, tenendo in maggiore evidenza le esigenze insite nei rapporti di vicinanza, consente l'accesso a chi voglia riprendere la cosa sua che accidentalmente vi si trovi o l'animale che vi si sia riparato, sfuggendo alla custodia ». (R. R. n. 55).

3. L'articolo in esame si applica anche nel caso di raccolta sui frutti caduti degli alberi nel fondo del vicino (v. art. 87, 3° comma e nota 3ª).

**Art. 35. — Immissioni.**

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. Potrà tener conto della priorità di un determinato uso.

1. La relazione sul progetto (p. 28) così dava ragione delle disposizioni dell'art. 31, che regolavano il *divieto di immissioni*, il quale non ha precedenti nel codice del 1865.

« Numerose controversie sono sorte, specialmente da alcuni anni a questa parte, per danni prodotti alle colture da esalazioni nocive provenienti da stabilimenti industriali, o per fumo, rumori, scuotimenti e simili altre molestie per la quiete delle abitazioni e la Suprema Corte, mancando nel codice e nelle leggi vigenti una espressa disposizione, ispirandosi ai principii generali di diritto che ne governano e alle esigenze della convivenza sociale e degli sviluppi industriali, ha costantemente insegnato che in materia di immissioni provenienti da stabilimento industriale è necessario contemperare l'interesse privato del vicino con le imprescindibili esigenze delle industrie, per cui debbono trovare applicazione i criteri dell'uso normale delle cose destinate all'industria e della tollerabilità del danno, integrati dal principio della solidarietà e coesistenza sociali. Insegnava, è vero, ULPIANO (D. VIII, 5. fr. 8 5) che « *in suo enim alii hactenus facere licet, quatenus nihil in alienum immitat* »; ma l'osservanza assoluta di tale principio non sarebbe oggi più possibile, date le esigenze delle industrie e il necessario agglomeramento delle costruzioni, per cui anche la dottrina si è orientata verso il concetto della *normalità dell'uso*. A tal principio si informa il codice tedesco che, col § 906 dispone: « Il proprietario di un fondo in tanto non può proibire l'adduzione di gas, vapori, odori, fumo, fuliggine, calore, strepiti, scosse od altre azioni provenienti da un altro fondo, in quanto l'azione non pregiudichi affatto o pregiudichi solo leggermente il godimento del suo fondo, o sia prodotta da un godimento dell'altro fondo che, secondo le condizioni locali, è, per fondi in quel tal modo situati, comune ». Quasi analoga disposizione contiene l'art. 684 del codice svizzero. Sulla scorta di tali elementi, già favorevolmente passati per il crivello dell'esperienza, sembra che possa rispondere allo scopo la formola adottata dall'art. 31 del progetto: « Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili derivanti dal fondo del vicino, quando tali immissioni siano l'effetto dell'uso normale che il vicino faccia della cosa propria e non impediscano al proprietario del fondo il normale godimento di esso ».

« Con una recente sentenza la Suprema Corte ebbe ad affermare che la *immissio*, come fonte di pregiudizio alle cose ed alle persone



non va concepita soltanto in rapporto alle immissioni, materiali, ma deve porsi in relazione con ogni fatto fisico, il quale, sorto entro la sfera di proprietà dell'agente, si propaghi e continui poi ad essere dannosamente operoso nel fondo del vicino, per modo da produrre *in alienum* non semplici fastidi, ma molestie, inconvenienti e disturbi intollerabili e tali, da produrre pregiudizio alle cose e alle persone, nè tale concezione sfugge al contenuto della disposizione in esame.

2. Il 1° comma dell'art. 31 era così formulato: « Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili derivanti dal fondo del vicino, quando tali immissioni siano l'effetto dell'uso normale che il vicino faccia delle cose proprie e non impediscano al proprietario del fondo il normale godimento di esso ».

La Commissione parlamentare innanzi tutto propose di aggiungere alla parola « proprietario » l'altra « *possessore* », e di sostituire alle parole « non può impedire » le altre « *deve tollerare* » ed aggiungere alla specificazione del « fumo » quella del « colore » che ne è necessaria conseguenza, ed alla parola « simili » l'altra « *molestia* ».

Notò poi che nell'articolo erano posti in rilievo due elementi: la normalità dell'uso del fondo dal quale provengono le immissioni e il normale godimento del fondo che riceve le immissioni ed osò dire che la coesistenza di questi elementi tra loro contrastanti sarebbe « fonte di incertezza nell'applicazione della norma; il primo di essi si rivela affatto inutile, vale a dire, che il vicino faccia un uso normale del suo fondo, in quanto ciò che importa non è la normalità o l'anormalità dell'uso che egli ne faccia, quanto gli effetti che dall'uso stesso derivano al proprietario del fondo vicino. Il criterio perciò che deve essere tenuto presente è quello del pregiudizio arrecato al vicino che superi i limiti della tollerabilità, criteri già accettati in dottrina e in giurisprudenza, per cui in tanto sono lecite le immissioni in quanto non arrechino pregiudizio al vicino, o, se lo arrecchino, sia contenuto entro i limiti della tollerabilità ».

Per tali considerazioni il 1° comma venne così formulato ed approvato dalla Commissione: « Il proprietario o possessore di un fondo deve tollerare le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti ed altre simili molestie derivanti dal fondo del vicino, quando non gli impediscano il normale godimento del proprio fondo ».  
(V. C. L. p. 125).

Così formulata la disposizione è stata riprodotta nel 1° comma dell'articolo in esame, sostituita all'ultima frase l'altra che vi si legge: « se non sorpassano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi ».

3. In merito al capoverso dello stesso art. 31 del progetto la medesima relazione della Commissione Reale così si esprimeva:

« Ad evitare che il giudice, mancando di una guida sicura, si abbia ad ispirare o troppo alle esigenze delle industrie o troppo al concetto della esclusività del diritto di proprietà, si è ritenuto opportuno sancire espressamente che nella valutazione della normalità dell'uso egli deve tener conto delle esigenze e delle necessità dell'industria, ma contemperandole con i riguardi dovuti alla proprietà » e, come già la Corte di Cassazione ebbe a ritenere, che si debba tener conto anche della preesistenza dello stabilimento alle costruzioni che

si lagnano della *immissio*, così si è ritenuto opportuno aggiungere, altresì, che il giudice « può tener conto della priorità di un determinato uso rispetto alle proprietà vicine ». Maggiore, infatti, dovrebbe essere il rigore nel caso, per esempio, in cui, in una zona costituita tutta di ameni villini o case di salute, si impiantasse uno stabilimento per la fabbricazione di concimi chimici o altre simili sostanze; e viceversa, più largo dovrebbe essere il trattamento nel caso in cui il reclamante abbia costruito una casa di abitazione in località costituenta zona industriale, e perciò ricca di stabilimenti vari.

« È opportuno, infine, rilevare che, come ha pur costantemente ritenuto la Suprema Corte, la licenza concessa dall'autorità competente per l'esercizio di uno stabilimento o altro, lasciando sempre salvi i diritti dei terzi, non impedisce al giudice di ritenere anormali le immissioni *in alienum* dal medesimo cagionate ».

In proposito in seno alla Commissione parlamentare fu proposta, e venne approvata, la soppressione del riferimento alle *esigenze e necessità dell'industria*, divenuta inutile dopo la soppressione, nel 1° comma, del riferimento alla normalità dell'uso del proprietario del fondo vicino, perchè « tale normalità si riferisce appunto al proprietario del fondo vicino; inoltre, si osservò che con lo stabilire che si debba tenere conto di tali esigenze contemplate con i riguardi dovuti alla proprietà, si venisse « ad ammettere implicitamente che, all'occorrenza possono essere imposti dei limiti al normale godimento del fondo per quel tanto che è necessario alle esigenze dell'industria che si vuol tutelare. » Fu pure ammesso che il giudice debba tener conto, nella valutazione, della *priorità dell'uso*, « che in taluni casi ha la sua importanza, stabilendo altresì che il giudice ha la facoltà di ordinare quegli accorgimenti che possano contenere la molestia entro i limiti della tollerabilità »; e quindi non vi fosse ragione di ammettere la possibilità di un equo compenso per il diminuito godimento come era stato proposto: « se ciò non è possibile (cioè, se la molestia non sia possibile contenere entro i limiti della tollerabilità) il proprietario ha il diritto di chiedere che l'industria cessi la sua attività ».

Il capoverso venne, quindi, così formulato: « Nella valutazione della illecità delle molestie il giudice, tuttavia, può tener conto della priorità di un determinato uso rispetto alla proprietà vicina e può, inoltre, ordinare che vengano prese quelle misure che servano ad attenuarne la molestia ».

In fine, sull'osservazione che dovesse affermarsi anche il concetto che il proprietario deve altresì sopportare le molestie che derivino dal fondo vicino quando l'uso che il proprietario ne fa non sia contrario alla sua normale destinazione, venne formulato un articolo aggiuntivo (31-*bis*) così concepito: « Fuori dai casi previsti nell'articolo precedente, il proprietario di un fondo deve altresì tollerare qualsiasi destinazione del fondo vicino che non gli impedisca il normale godimento del proprio » (V. C. L. p. 125).

4. Ma questa ultima disposizione non è stata riprodotta, e il 2° comma dell'articolo 3 del progetto è passato a formare quello corrispondente dell'articolo in esame, sostituitane la formula con la contemperanza dei due criteri delle esigenze della produzione con le ragioni della proprietà, tenendo anche conto delle proprietà di un determinato uso.

Anche nella disciplina delle immissioni trova quindi applicazione il principio della contemperanza dell'interesse pubblico con quello privato, questo subordinato a quello, e l'altro per cui «nel conflitto per interessi privati da regolare viene posto come base e limite della tutela del diritto di proprietà un interesse socialmente apprezzabile» per modo che «il proprietario deve tollerare quelle immissioni la cui necessità e inevitabilità sia di riconoscere come avente carattere generale in relazione all'ambiente e alle condizioni di tempo e di luoghi» (R. R., n. 27).

«Il principio di socialità, di cui la proprietà è pervasa — soggiunge la stessa relazione (n. 56) — torna a riflettersi sulla disciplina delle immissioni nell'art. 35..... Il duplice criterio del grado d'intensità delle immissioni e del carattere particolare della zona è condizionato a quello della produzione: si prescrive al giudice di contemperare nell'applicazione della norma le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Un ulteriore criterio è indicato al giudice per agevolare la risoluzione dei delicati conflitti nei rapporti di vicinato, autorizzandolo a tener conto della priorità di un determinato uso».

**Art. 36.** — *Regole particolari per scopi di pubblico interesse.*

La proprietà fondiaria è soggetta a regole particolari per il conseguimento di scopi di pubblico interesse nei casi preveduti dalle leggi speciali e dalle disposizioni contenute nelle sezioni seguenti.

Chiude la Sezione I del capo sulla proprietà fondiaria una norma la quale la dichiara soggetta — in omaggio al principio di socialità da cui l'istituto della proprietà è pervaso — alle norme particolari per il conseguimento di scopi di pubblico interesse contenute in leggi speciali nonchè alle altre contenute nel codice circa il riordinamento della proprietà rurale, la bonifica integrale, ecc.

**CAPO II.** — *Del riordinamento della proprietà rurale.*

Questo capo, contenente le norme sul riordinamento della proprietà rurale, premesse le disposizioni sulla minima unità culturale (art. 37-40), riproduce in gran parte (art. 41-47) norme contenute nel R. D. 13 febbraio 1933, n. 215 sulla bonifica integrale, «le quali erano destinate ad avere applicazione limitata ai terreni inclusi nei comprensori di bonifica, mentre il codice, decisamente, nell'interesse dell'agricoltura, ne ha reso generale l'applicazione.

«In tutte queste disposizioni sul riordinamento della proprietà rurale si rispecchia la profonda trasformazione del concetto di proprietà operata dal sistema corporativo, il quale esige che i beni, e la terra in specie, siano sempre più intensamente e nazionalmente utilizzate». (R. R., n. 58).

**Art. 37. — *Minima unità colturale.***

Nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, e nella costituzione o nei trasferimenti di diritti reali sui terreni stessi non deve farsi luogo a frazionamenti che non rispettino la minima unità colturale.

S'intende per minima unità colturale l'estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, se non si tratta di terreno appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le buone regole della tecnica agraria.

1. La Commissione reale non poteva non preoccuparsi — come è detto nella Relazione sul progetto (p. 21) — «del grave inconveniente, oggi non raro, per cui un fondo, per successivi trapassi e divisioni, finisce quasi per polverizzarsi, senza che vi sia attualmente un mezzo per impedirlo, non bastando allo scopo il fatto che talvolta gli uffici catastali si rifiutano di prendere atto di alcune suddivisioni, perchè la relativa particella non potrebbe essere indicata nella mappa, senza che se ne ingrandisca la scala. Tale eccessivo frazionamento dei fondi importa che non ne sia più possibile la razionale e redditizia coltivazione, riuscendo in definitiva di danno all'agricoltura ed all'economia nazionale. Di ciò si era preoccupata la Commissione giuridica nominata dalla Confederazione nazionale fascista degli agricoltori per lo studio dei problemi più urgenti di riforme legislative, pervenendo essa alla formazione di uno schema di norme con le quali, definita la unità colturale come l'appezzamento minimo di terreno sufficiente al lavoro e al mantenimento di una famiglia colonica, e attribuito ad un ente tecnico provinciale il compito di fissare la superficie della unità colturale secondo la varietà delle regioni e dei terreni, si sanciva la nullità di ogni atto di divisione che frazionasse il terreno al di sotto dell'unità colturale, la formazione di un condominio nei casi di frazionamento disposto dal testatore e di donazione dall'ascendente ai discendenti fatta in frode al principio suddetto, e si disciplinava infine lo scioglimento della comunione attribuendo la preferenza al condomino che fosse, o fosse stato lavoratore agricolo.

« Vero è — prosegue la stessa Relazione — che anche una piccolissima parte di terreno può essere coltivata e rendere dei frutti; ma in tal caso maggiore sarà lo sforzo per conseguire questi, e minore sarà, proporzionalmente all'estensione del suolo, la quantità degli stessi, mentre quello che interessa all'economia nazionale è il massimo rendimento col minimo sforzo, il che non si può ottenere che con una razionale coltivazione dei terreni, in relazione al clima, all'altitudine, alla posizione, all'acqua disponibile, ed alla possibilità di uso di mezzi meccanici di aratura, irrigazione, ecc.

« È perciò che, mentre in materia di divisione ereditaria (art. 269 del libro delle Successioni e donazioni) si è provveduto in modo da evitare il più possibile lo smembramento di un fondo o di un'azienda agricola, con l'art. 30 (del progetto) si disponeva che «la pubblica

autorità può, nell'interesse dell'agricoltura e dell'economia nazionale, vietare che un fondo soggetto a coltura o suscettibile di coltivazione e già ridotto ad una minima estensione, pari o prossima alla minima unità colturale, venga ulteriormente frazionato in guisa da rendere impossibile la razionale coltura di una delle varie parti risultanti dal frazionamento », e col capoverso si stabiliva che « il modo e i limiti di esercizio di tale facoltà sono stabiliti da leggi speciali ».

La Commissione parlamentare, esclusa la proposta di soppressione dell'articolo, ebbe a proporre diverse formule in sostituzione di quella del progetto, fra le quali ebbe ad approvare la seguente : « Non potranno essere frazionati con atto di disposizione del proprietario i fondi rustici dichiarati da una legge speciale costituenti una minima unità colturale ». (V. C. L. p. 119).

2. Nel provvedere a comporre le norme in esame sul riordinamento della proprietà rurale, premesso che non fosse da indugiare « nella soluzione del grave problema della difesa dell'agricoltura dai pericoli che derivano dall'eccessivo frazionamento dei fondi » e che l'interesse superiore della produzione importasse la riduzione del potere di disposizione del proprietario e, infine, che il rinvio a una futura legge speciale non fosse « conforme all'importanza che fra i suoi più alti compiti il Regime assegna all'incremento della produzione agricola » (R. R., n. 57) — si è nel 1° comma dell'art. 37 disposto il rispetto della *minima unità colturale* così nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e assegnazioni a qualunque titolo, avente per oggetto *terreni* destinati a coltura o suscettibili di coltura, come nella costituzione o nei trasferimenti di diritti reali sui terreni stessi. E si è (nel 2° comma) stabilito che cosa si intende per minima *unità colturale* ; non senza indicare col successivo art. 38 gli elementi di determinazione di essa, « determinata distintamente per zone, avuto riguardo all'ordinamento produttivo ed alla situazione demografica locale, nonchè il relativo provvedimento dell'autorità amministrativa, sentite le associazioni sindacali. Al fine poi di assicurare il rispetto del limite minimo di frazionamento dei fondi, si è conferito al pubblico ministero il diritto di impugnativa degli atti che conducono alla inosservanza dell'anzidetto limite minimo. Per l'esercizio dell'azione è stabilito il breve termine di tre anni, che decorre dalla data dell'atto (art. 39) » (R. R. n. 57).

**Art. 38.** — *Determinazione della minima unità colturale.*

L'estensione della minima unità colturale sarà determinata distintamente per zone, avuto riguardo all'ordinamento produttivo e alla situazione demografica locale, con provvedimento dell'autorità amministrativa, da adottarsi sentite le associazioni sindacali.

**Art. 39. — Sanzione dell'inosservanza.**

Gli atti compiuti contro il divieto dell'art. 37 possono essere annullati dall'autorità giudiziaria, su istanza del pubblico ministero. L'azione si prescrive in tre anni dalla data dell'atto.

---

**V. nota 2 all'art. 37.**

Circa l'autorità giudiziaria competente, v. art. 2 disposiz. attuazione.

**Art. 40. — Fondi compresi entro maggiori unità fondiarie.**

Indipendentemente dalla formazione del consorzio previsto dall'articolo seguente, il proprietario di terreni entro i quali sono compresi appezzamenti appartenenti ad altri, di estensione inferiore alla minima unità colturale, può domandare che gli sia trasferita la proprietà di questi ultimi, pagandone il prezzo, allo scopo di attuare una migliore sistemazione delle unità fondiarie. In caso di contrasto deciderà l'autorità giudiziaria, sentite le associazioni sindacali circa la sussistenza delle condizioni che giustificano la richiesta di trasferimento.

---

« In previsione dell'ipotesi che appezzamenti di terreni di estensione inferiore alla minima unità colturale siano compresi entro maggiori unità fondiarie, è consentito al proprietario di queste di chiedere che gliene sia trasferita la proprietà, pagandone il giusto prezzo: in caso di dissenso, decide l'autorità giudiziaria, sentite le associazioni sindacali. (R. R. n. 57).

V. nota all'articolo precedente.

**Art. 41. — Ricomposizione fondiaria.**

Quando più terreni contigui e inferiori alla minima unità colturale appartengono a diversi proprietari, può, su istanza di alcuno degli interessati o per iniziativa dell'autorità amministrativa, essere costituito un consorzio fra gli stessi proprietari, allo scopo di provvedere a una ricomposizione fondiaria idonea alla migliore utilizzazione dei terreni stessi.

Per la costituzione del consorzio si applicano le norme stabilite per i consorzi di bonifica.

---

1. Le norme contenute negli art. 41 a 47 « disciplinano la ricomposizione fondiaria e i consorzi che per tale fine possono essere costituiti. Tali norme si uniformano in gran parte a quelle dettate dal R. D. 13 febbraio 1933, n. 215 sulla bonifica integrale, le quali erano

destinate ad avere applicazione limitata ai terreni inclusi nei territori di bonifica, mentre il codice, decisamente, nell'interesse dell'agricoltura ne ha reso generale l'applicazione » (*R. E.*, n. 58).

2. L'art. 41 in esame prevede il caso di ricomposizione fondiaria fra più terreni contigui, inferiori alla minima unità culturale, che appartengono a diversi proprietari, e consente la costituzione di consorzi fra gli interessati per la migliore utilizzazione dei terreni stessi. « L'esercizio della proprietà privata — così la citata relazione del Guardasigilli (n. 28) — deve ispirarsi anche positivamente a solidarietà e collaborazione dovunque le situazioni di fatto rendano possibile una sana e feconda unione di forze. Quando fra più proprietari fondiari esiste un interesse comune, sia all'esecuzione, alla manutenzione e all'esercizio di opere di bonifica o di miglioramento fondiario, sia alla derivazione e all'uso dell'acqua o al prosciugamento o all'uso delle acque defluenti dallo stesso bacino o da bacini contigui, la collaborazione si rende necessaria, e se non sia realizzata spontaneamente nella forma di consorzi relativi, può essere imposta dall'autorità mediante costituzione di consorzi coattivi » (art. 109-111).

Nel caso dell'articolo in esame il consorzio è volontario, e può essere costituito o ad istanza di uno degli interessati o ad iniziativa della competente autorità amministrativa, cioè su proposte del Ministro dell'agricoltura, con decreto reale (art. 55, R. D. 13 febbraio 1933, n. 215 sulla bonifica integrale).

#### Art. 42. — *Trasferimenti coattivi.*

Il consorzio indicato dall'articolo precedente può predisporre il piano di riordinamento.

Per la migliore sistemazione delle unità fondiarie può procedersi a espropriazioni e a trasferimenti coattivi; può anche procedersi a rettificazione di confini e all'arrotondamento di fondi.

Conformemente a quanto è disposto nel citato R. D. 13 febbraio 1933 (art. 22-28) sulla bonifica integrale circa la ricomposizione delle proprietà frammentarie, ai fini della ricomposizione fondiaria fra più terreni contigui e inferiori alla minima unità culturale, appartenenti a diversi proprietari, il consorzio all'uopo formatosi può predisporre il piano di riordinamento, da approvarsi dal Ministero della agricoltura, che provvede anche sui reclami, e, inoltre, può anche procedere ad espropriazione ed a trasferimenti coattivi, nonchè a rettificazione di confini e ad arrotondamenti di fondi.

V. successivo art. 43, terreni esclusi dai trasferimenti coattivi.

#### Art. 43. — *Terreni esclusi dai trasferimenti.*

Dai trasferimenti coattivi previsti dall'articolo precedente sono esclusi:

1° gli appezzamenti forniti di casa di abitazione civile o colonica;

2° i terreni adiacenti ai fabbricati e costituenti dipendenze dei medesimi;

3° le aree fabbricabili;

4° gli orti, i giardini, i parchi;

5° i terreni necessari per piazzali o luoghi di deposito di stabilimenti industriali o commerciali;

6° i terreni soggetti a inondazioni, a scoscendimenti o ad altri gravi rischi;

7° i terreni che per la loro speciale destinazione, ubicazione o singolarità di coltura presentano caratteristiche di spiccata individualità.

---

L'elenco dei terreni esclusi dai trasferimenti coattivi di cui all'articolo precedente, contenuto nell'art. 43 riproduce testualmente quello dell'art. 23 del citato R. D. 13 febbraio 1933 sulla bonifica integrale.

#### **Art. 44.** — *Trasferimento dei diritti reali.*

Nei trasferimenti coattivi le servitù prediali sono abolite conservate o create in relazione alle esigenze della nuova sistemazione.

Gli altri diritti reali di godimento sono trasferiti sui terreni assegnati in cambio e, quando non siano costituiti su tutti i terreni dello stesso proprietario, sono trasferiti soltanto su una parte determinata del fondo assegnato in cambio, che corrisponda in valore ai terreni su cui esistevano.

Le ipoteche che non siano costituite su tutti i terreni dello stesso proprietario sono trasferite sul fondo di nuova assegnazione per una quota corrispondente in valore ai terreni su cui erano costituite. In caso di espropriazione forzata dell'immobile gravato di ipoteca su una quota, l'immobile sarà espropriato per intero e il creditore troverà collocazione al grado ipotecario sulla parte del prezzo corrispondente alla quota soggetta all'ipoteca.

#### **Art. 45.** — *Notifica e trascrizione del piano di riordinamento.*

Il piano di riordinamento dev'essere preventivamente portato a cognizione degli interessati e contro di esso è ammesso reclamo in via amministrativa, nelle forme e nei termini stabiliti da leggi speciali.

Il provvedimento amministrativo di approvazione definitiva del piano dev'essere trascritto presso l'ufficio delle ipoteche nella cui circoscrizione sono situati i beni.

---

In questo articolo sono state testualmente riprodotte le disposizioni dell'art. 25 del citato R. D. 13 febbraio 1933 sulla bonifica integrale.



Conformemente a quanto stabilisce il citato R. D. 13 febbraio 1933 (art. 27, 28) il piano di riordinamento è portato a cognizione degli interessati, che possono proporre reclamo al Ministro dell'agricoltura da presentare entro 90 giorni nella segreteria comunale; il Ministro decide sui reclami e provvede all'approvazione del piano sentita apposita commissione; il relativo provvedimento ministeriale va trascritto all'ufficio delle ipoteche; contro di esso non è ammesso gravame in via amministrativa, salvo l'ordinaria competenza dell'autorità giudiziaria (v. art. 47).

**Art. 46.** — *Effetti dell'approvazione del piano di riordinamento.*

Con l'approvazione del piano di riordinamento si operano i trasferimenti di proprietà e degli altri diritti reali; sono anche costituite le servitù imposte nel piano stesso.

---

In questo articolo è riprodotta la disposizione dell'art. 46 del citato decreto 13 febbraio 1933.

**Art. 47.** — *Competenza dell'autorità giudiziaria.*

In ordine alle materie indicate dagli articoli 41 e seguenti resta la cognizione dell'autorità giudiziaria ordinaria per la tutela dei diritti degli interessati. L'autorità giudiziaria non può tuttavia con le sue decisioni provocare una revisione del piano di riordinamento, ma può procedere alla conversione e liquidazione in danaro dei diritti da essa accertati.

Il credito relativo è privilegiato a norma delle leggi speciali.

---

Per la tutela dei diritti degli interessati in tutte le materie indicate nei precedenti art. 41 a 46 è salva la competenza dell'autorità giudiziaria, com'è stabilito nell'art. 28 del citato decreto sulla bonifica integrale; ma, conformemente a quanto ivi è disposto, la detta autorità non può con la sua decisione provocare una revisione del piano di riordinamento, il quale resta fermo come approvato dal Ministro dell'agricoltura; ma solo può convertire e liquidare in danaro i diritti da essa accertati; il relativo credito è privilegiato.

---

SEZIONE III. — *Della bonifica integrale.*

La bonifica costituendo « uno dei mezzi più efficaci per la realizzazione e il potenziamento dell'economia rurale » non poteva il nuovo codice « espressione concreta e vitale di tutte le forze della Nazione, ignorare gli aspetti giuridici di questo problema, così intimamente legato allo sviluppo dell'agricoltura, che costituisce una delle basi fondamentali non solo dell'economia bensì della vita della Nazione » (R. R., n. 31).

In proposito va ricordato che nella seduta del 7 marzo 1940-XVIII, dalla Commissione parlamentare venne affidata ad una sotto-commissione lo studio di talune proposte, fra le quali era compresa anche quella della disciplina dell'agricoltura raggiunta fra l'altro, con le norme sulla bonifica integrale.

Nel formulare le norme concernenti quest'ultima materia, la Sottocommissione — come è detto nella sua relazione (p. 544) — si ispirò « anzitutto al concetto di riprodurre dalla legislazione in vigore (R. D. 13 febbraio 1933, n. 215) quelle disposizioni che contengono i principi fondamentali cui la legislazione sulla bonifica integrale si ispira, e quelle che più direttamente limitano e regolano la proprietà e gli altri diritti reali costituiti nei territori di bonifica, nonché, in fine, le disposizioni che concernono le garanzie fatte salve a tutela dei proprietari e dei terzi. In tal modo si è voluto inserire nel Codice quella parte della legge fondamentale di bonifica integrale che presenta un carattere di immanenza e di stabilità, formando la cornice entro la quale lo sviluppo di leggi speciali potrà fluttuare a seconda delle esigenze dei tempi e dei luoghi e la pratica attuazione delle bonifiche ».

Un secondo criterio seguito dalla stessa Sottocommissione è stato poi quello « di modificare il meno possibile la formulazione che i principi o le norme hanno già trovato nella legge speciale ».

Le norme proposte dalla Sottocommissione sono state in parte accolte sotto la Sez. II del Codice (Riordinamento della proprietà rurale) quali quelle sui trasferimenti coattivi (art. 42 e 43, 44) sulla notifica, trascrizione ed effetti del piano di riordinamento (art. 45 e 46) e la competenza dell'autorità giudiziaria (art. 47); le altre, contenenti i principi fondamentali in materia di bonifica sono state collocate sotto la Sezione III in esame, riproducendole dal citato decreto sulla bonifica integrale « non senza apportarvi modifiche e aggiunte » (R. R., n. 59).

#### Art. 48. — *Terreni soggetti a bonifica.*

Per il conseguimento di fini igienici, demografici, economici o sociali possono essere dichiarati soggetti a bonifica i terreni che si trovano in un comprensorio, in cui sono laghi, stagni, paludi e terre paludose, o costituito da terreni montani dissestati nei riguardi idrogeologici e forestali, ovvero da terreni estensivamente coltivati per gravi cause d'ordine fisico o sociale, i quali siano suscettibili di una radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo.

« L'art. 48, che riproduce, con lievi varianti, l'art. 1 dell'indicato R. decreto, specifica le finalità d'ordine vario — igieniche, demografiche, economiche o sociali — per le quali possono essere dichiarati soggetti a bonifica i terreni che si trovano in un comprensorio in cui ricadano laghi, stagni o paludi, ovvero in un comprensorio costituito da terreni montani dissestati nei riguardi idrogeologici e forestali, ovvero anche in un comprensorio costituito da terreni estensivamente

coltivati per gravi cause di ordine fisico e sociale, ma suscettibili, rimosse queste cause, di una radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo » (R. R., n. 60). Con esso — è detto nella relazione della Sottocommissione — viene data « una completa visione dei fini in vista dei quali è lecito imporre alla proprietà privata gli oneri di cui agli articoli successivi ».

**Art. 49.** — *Comprensorio di bonifica e piano delle opere.*

Il comprensorio di bonifica e il piano generale dei lavori e di attività coordinate sono determinati e pubblicati a norma della legge speciale.

---

Quanto alle norme per la determinazione del comprensorio di bonifica e la determinazione del piano generale dei lavori, si fa rinvio alla legge speciale, mentre nelle proposte della Sottocommissione si riportavano le disposizioni circa la forma della dichiarazione di territorio di bonifica, la delimitazione del comprensorio, il piano dei lavori, gli oneri a carico dei proprietari, circa i sistemi di coltivazione e conduzione agraria, ecc.

**Art. 50.** — *Opere di competenza dello Stato.*

Il piano generale indicato dall'articolo precedente stabilisce quali opere di bonifica siano di competenza dello Stato.

**Art. 51.** — *Concorso dei proprietari nella spesa.*

I proprietari dei beni situati entro il perimetro del comprensorio sono obbligati a contribuire nella spesa necessaria per l'esecuzione, la manutenzione e l'esercizio delle opere in ragione del beneficio che traggono dalla bonifica.

---

Gli articoli 51 e 52 « riaffermano l'obbligo dei proprietari degli immobili situati entro il perimetro del comprensorio di bonifica di contribuire alla spesa che non sia a carico totale dello Stato, in ragione del beneficio che traggono dalla bonifica, nonchè l'obbligo di eseguire le opere di competenza privata che siano d'interesse comune a più fondi o d'interesse particolare a ciascuno di essi » (R. R., n. 61).

**Art. 52.** — *Opere di competenza dei privati.*

I proprietari degli immobili indicati dall'articolo precedente sono obbligati a eseguire, in conformità del piano generale di bonifica e

delle commesse direttive di trasformazione agraria, le opere di competenza privata che siano d'interesse comune a più fondi o d'interesse particolare a ciascuno di essi.

---

*V. nota all'art. 51.*

**Art. 53.** — *Consorzi di bonifica.*

All'esecuzione, alla manutenzione e all'esercizio delle opere di bonifica può provvedersi a mezzo di consorzi tra i proprietari interessati.

A tali consorzi può essere anche affidata l'esecuzione, la manutenzione e l'esercizio delle altre opere d'interesse comune a più fondi o d'interesse particolare a uno di essi.

I consorzi sono costituiti per decreto reale e, in mancanza dell'iniziativa privata, possono essere formati anche d'ufficio.

Essi sono persone giuridiche pubbliche e svolgono la loro attività secondo le norme dettate dalla legge speciale.

(Art. 657, 659).

---

La detta relazione della Sottocommissione parlamentare notò che si era creduto opportuno di far menzione dei *consorzi di bonifica*, perchè « la possibilità di provvedere a mezzo dei consorzi fra i proprietari interessati conferisce all'opera di bonifica, in linea principale, il carattere di una iniziativa nella stessa proprietà terriera, il che non è di trascurabile importanza in un ordinamento che, nel solco seguito dalla Carta del lavoro, pone fra i suoi principi basilari, quello dell'autodisciplina delle categorie, risultato e indice di un altro grado di civiltà ».

**Art. 54.** — *Consorzi di miglioramento fondiario.*

Nelle forme stabilite per i consorzi di bonifica possono essere costituiti anche consorzi per l'esecuzione, la manutenzione e l'esercizio di opere di miglioramento fondiario comuni a più fondi e indipendenti da un piano generale di bonifica.

Essi sono persone giuridiche private. Possono tuttavia assumere il carattere di persone giuridiche pubbliche quando, per la loro vasta estensione territoriale o per la particolare importanza delle loro funzioni ai fini dell'incremento della produzione, siano riconosciuti d'interesse nazionale con provvedimento dell'autorità amministrativa.

(Art. 657, 659).

---

Nel disciplinare i consorzi di bonifica si è creduto opportuno ammettere che ad essi sia affidata anche la esecuzione, la manutenzione e

l'esercizio delle opere, di competenza privata, di miglioramento fondiario comuni a più fondi (1° comma).

« Particolare rilievo ha la norma, di nuova formulazione, del secondo comma, il quale, eliminato ogni dubbio sul carattere dei consorzi di miglioramento, dichiarandoli persone giuridiche private, dispone tuttavia che essi assumano, al pari dei consorzi di bonifica, il carattere di persone giuridiche pubbliche quando, per la loro vasta estensione territoriale o per la particolare importanza delle loro funzioni, siano riconosciuti d'interesse nazionale con provvedimento dell'autorità amministrativa » (R. R., n. 61).

**Art. 55. — Contributi consorziali.**

I contributi dei proprietari nella spesa di esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica e di miglioramento fondiario sono esigibili con le norme e i privilegi stabiliti per l'imposta fondiaria.

**Art. 56. — Espropriazione per inosservanza degli obblighi.**

Quando l'inosservanza degli obblighi imposti ai proprietari risulti tale da compromettere l'attuazione del piano di bonifica, può farsi luogo all'espropriazione parziale o totale del fondo appartenente al proprietario inadempiente, osservate le norme contenute nella legge speciale.

L'espropriazione ha luogo a favore del consorzio, se questo ne faccia richiesta, o, in mancanza, a favore di altra persona che si obblighi a eseguire le opere offrendo opportune garanzie.

---

« L'art. 56, prevedendo, infine, l'ipotesi che l'inosservanza degli obblighi imposti ai proprietari sia tale da compromettere l'attuazione del piano di bonifica, consente che si faccia luogo all'espropriazione parziale o totale del fondo appartenente al proprietario inadempiente. L'espropriazione ha luogo a favore del consorzio, se questo ne fa richiesta, o, in mancanza, a favore di altra persona che si obblighi a eseguire le opere di bonifica e offra le opportune garanzie » (R. R., n. 62).

**SEZIONE IV. — Dei vincoli idrogeologici e delle difese fluviali.**

**Art. 57. — Vincoli per scopi idrogeologici e per altri scopi.**

Anche indipendentemente da un piano di bonifica, i terreni di qualsiasi natura e destinazione possono essere sottoposti a vincolo idrogeologico, osservate le forme e le condizioni stabilite dalla legge speciale, al fine di evitare che possano con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

L'utilizzazione dei terreni e l'eventuale loro trasformazione, la qualità delle colture, il governo dei boschi e dei pascoli sono assoggettati, per effetto del vincolo, alle limitazioni stabilite dalle leggi in materia.

Parimenti, a norma della legge speciale, possono essere sottoposti a limitazione nella loro utilizzazione i boschi che per la loro speciale ubicazione difendono terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento dei sassi, dal sorrenamento e dalla furia dei venti, e quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali.

(Art. 530).

a) « Le limitazioni e gli oneri che derivano alla proprietà privata dall'esigenza d'impedire che determinati terreni, per la loro situazione o per le loro particolari caratteristiche, subiscano denudazioni, perdano la stabilità o turbino il regime delle acque, con danno dell'economia nazionale, rientrano nel quadro generale della bonifica; ma tali limitazioni e oneri assumono configurazione diversa secondo che i terreni ad essi assoggettati facciano o no parte di un comprensorio di bonifica.

« All'ipotesi che i terreni, per i quali sussiste l'accennato pericolo, non siano inclusi in un comprensorio di bonifica si riferisce l'art. 57, *primo comma*, il quale consente all'autorità amministrativa di sottoporli a vincolo idrogeologico. La norma riproduce quella dell'art. 1 del R. decreto 30 dicembre 1923, n. 3277, sul riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani. Da questo decreto (art. 17) è anche derivata la norma del *terzo comma* dell'art. 57, e parimenti ha la sua fonte nello stesso decreto (articoli 75-77) la disposizione dell'art. 58 sulla sistemazione e il rimboschimento dei terreni vincolati.

b) « Sempre con riferimento all'ipotesi che non si tratti di immobili che rientrino in un comprensorio di bonifica, l'art. 59 sancisce l'obbligo dei proprietari, quando tali immobili sono situati in prossimità di corsi d'acqua che arrecano o minacciano danni all'agricoltura, ad abitati o a manufatti d'interesse pubblico, di contribuire all'esecuzione delle opere di difesa ». (R. R. n. 63).

**Art. 58.** — *Sistemazione e rimboschimento dei terreni vincolati.*

Al fine del rimboschimento e del rinsaldamento i terreni vincolati possono essere assoggettati a espropriazione, a occupazione temporanea o a sospensione dell'esercizio del pascolo, nei modi e con le forme stabiliti dalle leggi in materia.

V. nota all'art. 57.

**Art. 59.** — *Regolamento protettivo dei corsi d'acqua.*

I proprietari di immobili situati in prossimità di corsi d'acqua, che arrecano o minacciano danni alla agricoltura, ad abitati o a

manufatti d'interesse pubblico, sono obbligati, anche indipendentemente da un piano di bonifica, a contribuire all'esecuzione delle opere necessarie per il regolamento del corso d'acqua, nelle forme stabilite dalle leggi speciali.

*V. nota all'art. 57.*

#### SEZIONE V. — *Della proprietà edilizia.*

Sono richiamate in questa sezione (art. 60-63) le limitazioni che derivano dai piani regolatori, dai regolamenti edilizi comunali e delle leggi che stabiliscono particolari modalità di costruzione per le località sismiche.

##### **Art. 60.** — *Piani regolatori.*

I proprietari di immobili nei comuni dove sono formati piani regolatori devono osservare le prescrizioni dei piani stessi nelle costruzioni e nelle riedificazioni o modificazioni delle costruzioni esistenti.

##### **Art. 61.** — *Comparti.*

Quando è prevista la formazione di comparti, costituenti unità fabbricabili con speciali modalità di costruzione e di adattamento, gli aventi diritto sugli immobili compresi nel comparto devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano. Possono anche riunirsi in consorzio per l'esecuzione delle opere. In difetto di accordo, potrà procedersi all'espropriazione a norma delle leggi in materia.

##### **Art. 62.** — *Norme di edilizia e di ornato pubblico.*

Le regola da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali.

La legge speciale stabilisce altresì le regole da osservarsi per le costruzioni nelle località sismiche.

##### **Art. 63.** — *Violazione delle norme di edilizia.*

Le conseguenze di carattere amministrativo della violazione delle norme indicate dall'articolo precedente sono stabilite da leggi speciali.

Qualora la violazione abbia recato danno a privati, questi hanno diritto d'essere risarciti, salva la riduzione in pristino quando si tratta della violazione delle norme contenute nella sezione seguente o da questa richiamate.

*V. art. 64, 77, 80, 81, 82.*

SEZIONE VI. — *Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi.*

1. « Un primo gruppo di norme in questa materia concerne la *distanza nelle costruzioni* e la *comunione forzata dei muri* (articoli 64-70). La relativa disciplina legislativa resta dominata, come già nel codice del 1865, a due regole fondamentali: da un lato, l'obbligo di osservare la distanza minima di tre metri tra le costruzioni su fondi finitimi; dall'altro, il diritto di chiedere la comunione del muro altrui, contiguo al proprio fondo o a distanza minore di un metro e mezzo dal confine. La comunione forzata dei muri, nella sua regolamentazione, non presenta notevoli diversità rispetto al vecchio codice. Tuttavia vi sono state introdotte « talune innovazioni di carattere particolare, rivolte sopra tutto a introdurre nel testo legislativo opportune precisazioni e a eliminare controversie » (R. R., n. 65).

2. La Commissione reale, nel procedere alla compilazione delle norme circa il *regolamento delle distanze nelle costruzioni* ebbe ad osservare — com'è detto nella sua relazione (p. 39) — che tale regolamento si presentava non facile « sia per le maggiori esigenze dell'igiene e della edilizia, sia per le numerose controversie cui tali distanze hanno sempre dato luogo nonostante l'ottima redazione degli art. 556 e 571; soggiungendo che non si era poi ritenuto opportuno distinguere fra città e campagna, « sia per le difficoltà che si sarebbero incontrate nello stabilire quando una località dovesse considerarsi città e quando campagna, sia perchè, col sempre maggiore addensamento della popolazione, località oggi considerate campagna possono dopo breve tempo entrare a far parte della città, sia, infine, perchè per le maggiori esigenze della città provvedono i regolamenti edilizi, restando le norme del codice a rappresentare quel minimo da osservarsi quando il regolamento non imponga maggiori restrizioni ».

**Art. 64.** — *Distanze nelle costruzioni.*

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.

(Art. 571).

1. Il codice del 1865 iniziava questa sezione con l'art. 570, il quale stabiliva che chi vuole fabbricare una casa o un muro anche solo di cinta, può farlo sul confine della sua proprietà, salva sempre la facoltà del vicino di rendere comune il muro. Ma si è ritenuto superfluo riprodurre questa disposizione nella considerazione che essa « non costituisce che uno dei poteri inerenti al diritto del proprietario, cioè, di costruire in qualsiasi punto del proprio fondo, e quindi anche sul confine » (R. O. R.).

2. Il progetto stabiliva nell'art. 51 che le distanze fra le costruzioni, quando queste non siano *unite* o *aderenti*, non potesse essere minore di 3 metri, salvo le maggiori distanze stabilite dai regolamenti locali, così riaffermando « il principio basilare cui si ispira il successivo regolamento delle distanze »; e, col far salvo il caso che le costruzioni non siano *unite* o *aderenti*, esso consentiva di « costruire contro l'edi-



ficio del vicino pur senza chiedere la comunione del muro e senza appoggiarvisi, purchè le due fabbriche siano fra loro aderenti in modo che nel mezzo non resti fra loro alcuna intercapedine. Accertato che ciò sia tecnicamente possibile, non è senza vantaggi, talvolta per ambe le parti — così la relazione sul progetto (p. 39) — che, senza acquistare la comunione dei muri, si costruisca in aderenza a quello già esistente; qualora, infatti, per esempio, l'edificio già esistente sia di piccolissime dimensioni e quello da costruire sia, invece, di grande mole, e tale che il muro già esistente non sia per esso adatto, se non si consentisse di costruirvi in aderenza senza appoggio il muro dell'edificio minore dovrebbe essere abbattuto per essere rifatto, ed, intanto, questo ultimo edificio, durante l'abbattimento e la ricostruzione, rimarrebbe con un lato scoperto ».

3. La Commissione parlamentare approvò la disposizione, con l'aggiunta delle parole « e delle leggi speciali » quali quelle relative alle località sismiche. Poi si osservò che, parlandosi di « costruzioni su fondi finitimi, non si esaurissero tutte le possibili ipotesi perchè la norma potrebbe entrare in funzione anche nel caso che i due fondi non siano finitimi purchè fra essi vi sia una striscia di terreno di proprietà di un terzo; ma fu replicato che in questo caso sarebbero finitimi con la striscia di terreno e si dovrebbero mantenere a 3 metri di distanza da questa.

Fu pure osservato se non fosse il caso di aumentare la distanza di 3 metri oggi che si tende a distanziare maggiormente le costruzioni fra loro per ragioni pratiche estetiche ed igieniche; ma fu replicato che fosse il caso di mantenere tale distanza per molti piccoli comuni, mentre per i centri urbani, per i quali si richiedono maggiori distanze, provvedono i regolamenti locali, donde la riserva — contenuta nell'articolo — della maggiore distanza richiesta da tali regolamenti.

La formula del progetto è passata nell'articolo 64 in esame. (V. C. L. p. 167).

4. Per la distanza del muro di cinta, v. art. 69; per gli edifici non soggetti all'obbligo delle distanze v. art. 70.

#### **Art. 65.** — *Comunione forzata del muro di confine.*

Il proprietario di un fondo contiguo al muro altrui può chiederne la comunione per tutta l'altezza o per parte di essa, purchè lo faccia per tutta l'estensione della sua proprietà. Per ottenere la comunione deve pagare la metà del valore del muro, o della parte di muro resa comune, e la metà del valore del suolo su cui il muro è costruito e deve inoltre eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino.

(Art. 556).

1. La relazione della Commissione reale così si esprimeva in merito all'art. 52 del progetto circa la *comunione forzata del muro di confine* (p. 52):

« Con l'art. 52, come già nell'art. 556 del codice del 1865, si riconosce al proprietario di un fondo contiguo all'edificio altrui il di-

ritto di chiedere la comunione del muro da quest'ultimo costruito sul confine, purchè ciò faccia per costruire contro il medesimo (il che non è richiesto nel citato art. 556), e tale diritto egli ha anche quando l'edificio altrui sia alla distanza dal confine minore di un metro e mezzo. Se, invece, quest'ultimo edificio disti dal confine un metro e mezzo o più, il vicino non potrà costruire che ad una distanza tale dal confine che, sommata a quella lasciata dall'edificio preesistente, raggiunga la distanza tra i due edifici di metri tre ».

In seno alla Commissione parlamentare in proposito fu, innanzi tutto, osservato che nella disposizione del progetto non si erano inclusi i *muri isolati* «perchè altrimenti basterebbe che si costruisse un muro isolato per costituire un diritto dell'altra parte; viceversa, il muro potrebbe anche essere costruito per ragioni temporanee e l'altra sarebbe legittimato all'appoggio». Fu pure rilevato la differente locuzione usata nell'articolo 52 («può chiedere che il muro sia reso comune») dall'altra dell'articolo 56 («può essere reso comune») pur trattandosi di unico principio e sistema nell'uno e nell'altro; e fu osservato che la dizione più esatta è quella dell'art. 52, «in quanto il vicino non può renderlo comune abusivamente, ma deve chiederlo, e si riconosce così anche il diritto del proprietario del muro di farsi pagare prima; in altri termini, si deve chiedere il consenso, ma questo non può essere negato».

Fu, inoltre, domandato se il muro che viene costruito sul confine non sia egualmente comune a norma dell'art. 55 del progetto, e fu chiarito che «lo sarebbe se venisse costruito sul confine rappresentato da una linea ideale; in fatti, se fosse metà su di un terreno e metà sull'altro, evidentemente sarebbe già comune in forza di quell'articolo, ma qui si considera il muro la cui faccia esterna coincida col confine ed è tutto sul terreno altrui». In conseguenza di tale rilievo, alla dizione «muro costruito sul confine» fu sostituita l'altra «muro costruito *al confine*».

In fine, fu anche rilevato che l'articolo, innovando al codice del 1865, ponesse come requisito per ottenere la comunione forzata del muro che esso serva per fabbricarvi contro, senza di che la comunione sarebbe negata, mentre il vicino potrebbe, per ragioni estetiche, volerlo soltanto tingere o decorare, o farvi saire piante rampicanti. Perciò alla espressione «per fabbricare contro il medesimo» fu aggiunto: «o trarne altra utilità».

Da ultimo, fu rilevato che a ragione non era stato riprodotto il capoverso dell'art. 556 del codice del 1865 («la disposizione non si applica agli edifici destinati all'uso pubblico») che non era indispensabile. (C. V. L. p. 169).

2. Formulando l'art. 65 in esame, nella *prima parte* di esso «seguendo l'indirizzo prevalente della giurisprudenza, si è chiarito che l'acquisto parziale della comunione è permesso soltanto nel senso dell'altezza e non anche in quello della lunghezza» (R. R., n. 66), purchè per tutta la estensione della proprietà del richiedente la comunione. All'obbligo dell'indennizzo è stato aggiunto (*seconda parte*) quello di eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino.

3. Per gli edifici non soggetti a comunione forzata v. art. 70. e per le riparazioni al muro comune, v. art. 73; per l'apertura e chiusura di luci, v. art. 94, 95.

**Art. 66.** — *Comunione forzosa del muro che non è sul confine.*

Quando il muro si trova a una distanza dal confine minore di un metro e mezzo, il vicino può chiedere la comunione del muro soltanto allo scopo di fabbricare contro il muro stesso, pagando, oltre il valore della metà del muro, il valore del suolo da occupare con la nuova fabbrica, salvo che il proprietario preferisca estendere il suo muro sino al confine.

Il vicino che intende domandare la comunione deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca di estendere il muro al confine o di procedere alla sua demolizione. Questi deve manifestare la propria volontà entro un termine di giorni quindici e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi da che ha comunicato la risposta.

(Art. 571).

1. L'art. 571 del codice del 1865 regolava il caso di chi fabbrica, anche se non sul confine, ammettendo, nel caso che non si rispettasse la distanza di almeno un metro e mezzo, il diritto del vicino di chiedere la comunione del muro e di fabbricare contro il medesimo pagando la metà del muro e il valore del suolo occupato, salvo che il proprietario del suolo preferisse di estendere contemporaneamente il suo edificio sino al confine; ed ove il vicino non volesse profittare di tale facoltà, dovesse tenersi a tre metri dal muro dell'altro; e così in tutti gli altri casi in cui la fabbrica del vicino si trovasse distante meno di tre metri dal confine.

L'art. 53 del progetto stabilì del pari che il diritto di domandare la comunione può esercitarsi anche quando l'edificio altrui si trovi ad una distanza dal confine minore di un metro e mezzo, salvo che il proprietario dell'edificio preferisca estenderlo contemporaneamente sino al confine; e che, ove ciò egli non preferisca, la comunione si ottiene pagando, oltre la somma stabilita per la comunione forzosa del muro sul confine, anche il valore del suolo che il vicino occupa con la sua fabbrica.

2. In seno alla Commissione parlamentare fu proposto che alla facoltà del proprietario che non voglia che il muro sia comune, bisognasse aggiungere l'altra, cioè, di arretrare il suo edificio sino a tre metri dalla costruzione del vicino, per quanto sia ben difficile che si preferisca arretrare il proprio muro anzichè renderlo comune. E pur essendo sembrato a taluno dei commissari che tale facoltà fosse implicita, alle parole «*estenderlo contemporaneamente sino al confine*» furono aggiunte le altre «*ad arretrarlo*», perchè «l'altro non pensi di avere un diritto acquisito»; non senza essersi anche chiarito non essere necessario che l'edificio sia a tre metri dal confine, bastando «che sia ad un centimetro di più di un metro e mezzo». (C. V. L. p. 169).

3. Nel comporre l'art. 66 in esame — osserva la relazione del Guardasigilli (n. 66) — è stata data «una più completa disciplina all'acquisto della comunione del muro che non si trova sul confine, ma distante da questo meno di un metro e mezzo, in quanto è stabilito che la comunione possa essere chiesta soltanto al fine di fabbricare

contro il muro medesimo. Oggi, mentre è certo che il proprietario del muro distante dal confine meno di un metro e mezzo può estendere, di fronte alla richiesta di comunione da parte del vicino, il muro stesso sino al confine, è dubbio se egli possa impedire l'acquisto della comunione e l'occupazione del suolo interposto procedendo alla demolizione del muro. Allo scopo di eliminare questa controversia, il nuovo codice stabilisce che il vicino il quale intende domandare la comunione del muro distante dal confine meno di un metro e mezzo deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca estendere il muro al confine o procedere alla demolizione di esso. Questi deve manifestare la propria volontà nel termine di quindici giorni e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dalla comunicazione della risposta ».

L'aggiunta dello arretramento del muro (v. precedente nota 2) non vi è stata fatta.

4. Per il caso di costruzione in aderenza, v. art. 68, 2° comma per gli edifici non soggetti a comunione forzosa, v. art. 70; per le riparazioni al muro comune, v. art. 73.

#### Art. 67. — *Innesto nel muro sul confine.*

Se il vicino vuole servirsi del muro esistente sul confine solo per innestarvi il capo del proprio muro, non ha l'obbligo di renderlo comune a norma dell'art. 65, ma deve pagare un'indennità per l'innesto.

« Con questo articolo che non trova riscontro nel codice del 1865, si regola il caso in cui il vicino voglia servirsi del muro contiguo solo per innestarvi un capo del proprio muro: in tal caso sarebbe eccessivo costringerlo ad acquistare la comunione di tale muro, e per giunta per tutta la lunghezza del muro che si estende sul confine comune, come richiede l'art. 65; per cui è sufficiente che egli paghi solo un'indennità in compenso di tale innesto » (R. C. R. p. 41).

« Invero, dato l'uso limitato che il vicino intende fare del muro sarebbe eccessivo costringerlo all'acquisto » (R. R. n. 66).

Nella Commissione parlamentare sorse il dubbio se fosse opportuno aggiungere, come disponeva l'art. 557 del codice del 1865, che occorre far determinare dai periti i mezzi necessari perchè l'opera non riesca di danno all'altro; ma fu rilevato potersi « anche ritenere che ciò sia implicito ». (V. C. L. p. 170).

#### Art. 68. — *Costruzioni in aderenza.*

Il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente.

Questa norma si applica anche nel caso previsto dall'art. 66; il vicino in tal caso deve pagare soltanto il valore del suolo.

(Art. 571).

1. L'art. 571 del codice del 1865 disponeva nel 2° comma che se il vicino non volesse profittare della facoltà di chiedere la comunione del muro e fabbricare sino contro il medesimo (1° comma) dovesse

fabbricare in modo che vi fosse la distanza di tre metri dal muro dell'altro.

L'art. 55 del progetto ripeteva questa disposizione, soggiungendo che se il fondo altrui si trova sul confine il vicino può anche costruire sul confine stesso senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente, purchè i muri siano aderenti in modo da non lasciare alcuno spazio fra le due costruzioni. E la Relazione osservava, (p. 40) in merito a questa nuova disposizione, che, « accertato essere ciò tecnicamente possibile, non è senza vantaggio, talvolta, per ambo le parti, che, senza acquistare la comunione dei muri, si costruisca in aderenza a quella già esistente. Infatti — soggiungeva — qualora, per esempio, l'edificio già esistente sia di piccolissime dimensioni e quello da costruire sia, invece di grande mole, e tale che il muro già esistente non sia per esso adatta, se non si consentisse di costruirvi in aderenza senza appoggi, il muro dell'edificio minore dovrebbe essere abbattuto per essere rifatto, ed intanto quest'ultimo edificio, durante l'abbattimento e la ricostruzione, rimarrebbe con un lato scoperto ».

L'intero articolo fu approvato dalla Commissione parlamentare.

2. L'art. 68 in esame riproduce la disposizione dell'art. 55 del progetto, tranne la frase, superflua, « purchè i muri siano aderenti in modo da non lasciare alcuno spazio fra le due costruzioni » e la relazione del Guardasigilli (n. 66) così ne pone rilievo il contenuto : « con essa si consente che il vicino, senza chiedere la comunione del muro altrui, costruisca in aderenza, senza, cioè, appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente. La facoltà di costruire in aderenza può essere fatta valere non soltanto rispetto al muro esistente sul confine, ma anche rispetto al muro distante meno di un metro e mezzo dal confine ; in questo secondo caso, però, il vicino deve pagare il valore del suolo che intende occupare ».

V. art. 70 circa gli edifici di enti pubblici.

### Art. 69. — *Muro di cinta.*

Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza indicata dall'art. 64.

Esso, quando è posto sul confine, può essere reso comune anche a scopo d'appoggio, purchè non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri.

1. « Con questo articolo, in conformità della ormai costante giurisprudenza, e tenuto conto della minima entità dei muri di cinta, si è stabilito che tali muri non siano presi in considerazione nel computo delle distanze da osservarsi nella costruzione degli edifici (1° comma) ; salvo che se ne chieda la comunione per appoggiarvi una costruzione, quando al di là non esista una costruzione a distanza non minore di un metro e mezzo (2° comma), in quanto in quest'ultimo caso il vicino non potrebbe costruire che a distanza di tre metri da questa costruzione.

« Vero è che la giurisprudenza ebbe a ritenere che il principio per cui il muro di cinta non influisce ai fini delle limitazioni delle distanze non si applica a quei muri che rispondano ad esigenze diverse

da quella della recinzione, quale, ad esempio, quella di impedire la veduta, di opporre un riparo all'impeto dei venti, di ostacolare l'ingresso ad esalazioni nocive, ecc. Ma la Commissione, sia perchè anche tali muri sono, di solito, di scarsa importanza, sia per evitare le questioni che potrebbero sorgere da un'eventuale distinzione, ha preferito comprendere nella disposizione in esame ogni altro muro isolato, che non faccia parte di un edificio, e sia quando sia comune, sia quando appartenga esclusivamente ad uno di proprietari, sia quando sia costruito sul confine, sia quando sia già costruito, sia, infine, quando sia da costituire ».

Così la Relazione della Commissione reale sull'art. 56 del progetto, che fu approvato dalla Commissione parlamentare.

2. La disposizione è stata riprodotta, nell'art. 69 in esame, nella quale è stato previsto che il numero di cinta o isolato, non è considerato per il compito della distanza indicata nell'art. 54, quando abbia una altezza non superiore a 3 metri. « Il principio, già elaborato della giurisprudenza per i muri di cinta in relazione alla particolare finalità di questi muri, è stato esteso a tutti i muri *isolati* che per le loro dimensioni presentino caratteristiche analoghe ai primi » (R. R. n. 67).

3. Per la costruzione del muro di cinta, v. art. 77 e 79.

**Art. 70.** — *Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa.*

Alla comunione forzosa non sono soggetti gli edifici appartenenti al demanio pubblico e quelli soggetti allo stesso regime, nè gli edifici che sono riconosciuti di interesse storico, archeologico o artistico, a norma delle leggi in materia. Il vicino non può neppure usare della facoltà concessa dall'art. 68.

Alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano.

(Ar. 556, 572).

1. Questo articolo, fondendo il capoverso dell'art. 556 e l'articolo 572 del codice del 1865 « sottrae alle norme della comunione forzosa dei muri, ed alla facoltà di costruzione aderente, gli edifici pubblici o destinati all'uso pubblico, e quelli che abbiano interesse storico, archeologico od artistico (1° comma). Nella categoria degli edifici destinati all'uso pubblico vanno comprese, le chiese e tra queste, come di recente ha ritenuto la Suprema Corte, anche quelle private aperte al pubblico, esclusi invece gli oratori privati. Vanno, inoltre, compresi i templi degli altri culti ammessi, purchè aperti al pubblico. Non occorre poi indugiare per dimostrare che la disposizione in esame è solo a favore e non anche a carico degli edifici in essa indicati » (R. C. R., p. 41).

Il vicino non può neppure usare della facoltà concessa dall'art. 68, cioè, di costruire sul confine in aderenza (1° comma).

In seno alla Commissione parlamentare fu messa in rilievo la ragione della norma: tutti gli edifici che vi sono menzionati « hanno bisogno di spazio utile, di zone di rispetto, ed in tali casi si devono rispettare le leggi e i regolamenti speciali. È giusto, quindi, che sia escluso completamente quanto è disposto nell'art. 68 ». (*V. C. L. p. 171*).

2. « È evidente, che le disposizioni relative alle distanze stabilite nel codice non sono applicabili alle costruzioni che si facciano al confine con le piazze e le vie pubbliche (2° comma), dovendo a queste applicarsi le leggi e i regolamenti relativi (*R. C. E. loc. cit.*).

**Art. 71. — Presunzione di comunione del muro divisorio.**

Il muro che serve di divisione tra edifici si presume comune fino alla sua sommità e, in caso di altezze ineguali, fino al punto in cui uno degli edifici comincia ad essere più alto.

Si presume parimenti comune il muro che serve di divisione tra cortili, giardini e orti o tra recinti nei campi.

(*Art. 546*).

1. Il codice del 1865 regolava nell'art. 546 la presunzione della comunione del muro divisorio e nel successivo art. 547 quella della proprietà esclusiva del muro divisorio. Il progetto della Commissione reale li fuse nell'art. 69 sopprimendo la eccessiva casistica dell'art. 547 e stabilendo, invece, che la presunzione di comunione potesse essere vinta, oltre che dal titolo, dalla prova contraria, e che questa potesse anche consistere in segni apparenti, quali il povente, gli sporti, le mensole, i cornicioni e simili, esistenti da una parte del muro, o nel fatto che uno solo dei fondi sia interamente recinto e l'altro no. Inoltre, mentre l'art. 546 limitava la presunzione di comunione ai muri divisorii tra edifici, cortili, giardini e recinti nei campi, il progetto la estese « anche agli orti ed ai campi in genere e quindi anche ai muri divisorii fra latifondi » (*R. C. E., pag. 49*).

La Commissione parlamentare approvò nel suo testo integrale l'articolo del progetto, convenendo nel ritenere che col richiamo alla *prova contraria* si intendesse evidentemente far « riferimento alla materia delle prove, cioè, così alle scritture come alla prova testimoniale e alle presunzioni per segni apparenti ».

2. Nel comporre il testo definitivo l'art. 69 del progetto venne sdoppiato negli art. 71 e 72, nel primo dei quali è stata contemplata la presunzione di comunione del muro divisorio, nel secondo quella di proprietà esclusiva del muro divisorio.

« In conformità del codice del 1865 (articoli 546 e 547) — così la relazione del Guardasigilli (n. 68) —: il nuovo codice (articoli 71 e 72) stabilisce due presunzioni suscettibili di prova contraria, da un lato, la presunzione di comunione così per il muro che serve di divisione tra edifici (presunzione che, in caso di altezze ineguali degli edifici, è limitata al punto in cui uno di questi comincia ad essere più alto), come per il muro che serve di divisione tra cortili, giardini e orti o tra recinti nei campi; dall'altro lato, la presunzione di pro-

prietà esclusiva del muro divisorio tra campi, cortili, giardini od orti, sulla base della posizione del piovente esistente nel muro e, ove questo manchi, di altri segni particolarmente qualificati».

3. Pel codice cileno (articolo 853) per il caso in cui uno dei fondi sia tutto chiuso e l'altro aperto, il muro è di proprietà di colui al quale apparteneva il fondo chiuso. L'articolo in esame « non dispone altrettanto — così la relazione della Commissione reale (p. 49) — ma come si è fatto nell'art. 89 per le siepi, il fatto che uno dei due fondi sia completamente recinto e l'altro no, può costituire un elemento di prova contraria alla presunzione di comunione del muro stesso, chiaro essendo che se il proprietario di un fondo non abbia sentito la necessità di recingerlo dagli altri lati, sia da presumere che egli ciò non abbia voluto fare neppure verso il fondo vicino tutto chiuso, e che sia stato, invece, il proprietario di quanto a costruire il muro anche verso il suddetto fondo aperto ».

4. Nell'interpretazione dell'art. 546 del codice del 1865 sorse ancora il dubbio se la presunzione di comunione sussistesse anche quando si tratti di muro di divisione fra un edificio privato e un edificio pubblico o destinato ad uso pubblico. « Tale dubbio, come ritenne già la maggior parte degli scrittori — così la relazione della Commissione reale (*loc. cit.*) — non può sorgere dall'art. 69 del progetto (*art. 7 in esame*) che non fa alcuna distinzione al riguardo, mentre quando si son voluti escludere dalla comunione forzosa gli edifici pubblici o equiparati si è detto espressamente (articolo 70).

5. « Con la parola *muro*, adoperarla nell'articolo in esame, s'intende qualsiasi specie di muro, sia esso a calce, sia a secco, sia in cemento o altro ». (*R. O. R., loc. cit.*).

6. Circa il rifiuto di contribuire alle spese del muro divisorio, v. art. 79.

## Art. 72. — *Presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio.*

Si presume che il muro divisorio tra i campi, cortili, giardini od orti appartenga al proprietario del fondo verso il quale esiste il piovente e in ragione del piovente medesimo.

Se esistono sporti, come cornicioni, mensole e simili, o vani che si addentrano oltre la metà della grossezza del muro, e gli uni e gli altri risultano costruiti col muro stesso, si presume che questo spetti al proprietario dalla cui parte gli sporti o i vani si presentano, anche se vi sia soltanto qualcuno di tali segni.

Se uno o più di essi sono da una parte, e uno o più dalla parte opposta, il muro è reputato comune : in ogni caso la positura del piovente prevale su tutti gli altri indizi.

(*Art. 547*).



**Art. 73.** — *Riparazioni al muro comune.*

Le riparazioni e le ricostruzioni necessarie del muro comune sono a carico di tutti quelli che vi hanno diritto ed in proporzione del diritto di ciascuno, salvo che la spesa sia stata cagionata dal fatto di uno dei partecipanti.

Il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire alle spese di riparazione e ricostruzione, rinunciando al diritto di comunione, purchè il muro comune non sostenga un edificio di sua spettanza.

La rinunzia non libera il rinunziante dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui abbia dato causa col fatto proprio.

(Art. 548, 549).

---

Gli articoli 70 e 71 del progetto riproducevano integralmente gli articoli 548, 549 del codice del 1865, meno l'aggiunta, nel primo, delle parole « salvo che la spesa sia stata cagionata da abuso o da altro fatto proprio di uno dei condomini, nel qual caso sono a suo carico esclusivo ». (*R. C. R. p. 50*).

L'art. 70 non diè luogo ad osservazioni nella Commissione parlamentare: ve ne furono in merito al successivo art. 71, ma si finì col mantenerlo intatto.

2. Nel comporre il testo definitivo i due articoli del progetto vennero fusi nell'art. 73, nel quale sono state riprodotte le disposizioni dei detti art. 548 e 549, con la sola aggiunta, nel 1° comma, fattavi dal progetto, così meglio formulata « salvo che la spesa sia stata cagionata dal fatto d'uno dei partecipanti » (1° *comma*).

Il 2° *comma* dà facoltà al comproprietario di sottrarsi all'obbligo di contribuire alle opere rinunciando alla comunione, sempre che il muro comune non sostenga un muro di sua spettanza; ma con la rinunzia egli non resta esonerato dalle riparazioni e ricostruzioni cui col suo fatto egli abbia dato causa (3° *comma*).

**Art. 74.** — *Abbattimento di edificio appoggiato al muro comune.*

Il proprietario che vuole atterrare un edificio sostenuto da un muro comune, può rinunciare alla comunione di questo, ma deve farvi le riparazioni e le opere che la demolizione rende necessarie per evitare ogni danno al vicino.

(Art. 550).

---

È stata qui riprodotta testualmente la disposizione dell'art. 550 del codice del 1865 (riportata nell'art. 72 del progetto) soppresso, perchè evidentemente superfluo, l'inciso « per la prima volta » che seguiva le parole « deve farvi ». Nella Commissione parlamentare fu rilevato che fra le opere contemplate in questo articolo fosse compresa anche la ricostruzione totale *ex novo* del muro. (*V. C. L. p. 176*).

**Art. 75. — Appoggio e immissione di travi e catene nel muro comune.**

Il comproprietario di un muro comune può fabbricare appoggiandovi le sue costruzioni e può immettervi travi, purchè le mantenga a distanza di cinque centimetri dalla superficie opposta, salvo il diritto dell'altro comproprietario di fare accorciare la trave fino alla metà del muro, nel caso in cui egli voglia collocare una trave nello stesso luogo, aprirvi un incavo od appoggiarvi un camino. Il comproprietario può anche attraversare il muro comune con chiavi e catene di rinforzo mantenendo la stessa distanza. Egli è tenuto in ogni caso a riparare i danni causati dalle opere compiute.

Non può fare incavi nel muro comune, nè eseguirvi altra opera che ne comprometta la stabilità o che in altro modo lo danneggi.

(Art. 551, 552, 557).

1. L'art. 73 del progetto riuniva le disposizioni degli articoli 551, 552 e 557 del codice del 1865, salvo lievi modificazioni. Non vi furono osservazioni di rilievo nello esame della Commissione parlamentare in merito ad esso.

Nell'art. 75 del testo definitivo tali disposizioni furono quasi integralmente riprodotte.

2. L'art. 74 del progetto, riproducendo l'art. 558 del codice del 1865 sul divieto di deposito di materie nocive presso il muro comune, vi aggiungeva anche il divieto di eseguire scavi. Ma nel comporre il testo definitivo l'articolo venne soppresso.

3. Quanto all'apertura di luci nel muro comune, v. art. 94.

**Art. 76. — Innalzamento del muro comune.**

Ogni comproprietario può alzare il muro comune ma sono a suo carico tutte le spese di costruzione e conservazione della parte sopraedificata. Anche questa può dal vicino essere resa comune a norma dell'art. 65.

Se il muro non è atto a sostenere la sopraedificazione, colui che la esegue è tenuto a ricostruirlo o rinforzarlo a sue spese. Per il maggiore spessore che sia necessario, il muro deve essere costruito sul suolo proprio, salvo che esigenze tecniche impongano di costruirlo su quello del vicino. In entrambi i casi il muro ricostruito o ingrossato resta di proprietà comune, e al vicino deve essere risarcito ogni danno prodotto dall'esecuzione delle opere. Nel secondo caso il vicino ha diritto di conseguire anche il valore della metà del suolo occupato per il maggiore spessore.

Qualora il vicino voglia acquistare la comunione della parte sopraelevata del muro, si terrà conto, nel calcolare il valore di questa,

anche delle spese occorse per la ricostruzione o per il rafforzamento.  
(Art. 553, 554, 555).

L'art. 75 del progetto riproduceva, con talune modificazioni, quasi tutte di sola forma, le disposizioni contenute nei corrispondenti articoli 553, 554 e 555 del codice del 1865 sull'innalzamento del muro comune.

La Commissione parlamentare ebbe a proporre che vi venissero aggiunte le parole « semprechè trattisi di suolo libero » dopo le altre « a sue spese » in fine al 1º periodo del 2º comma, così intendendosi di escludere « che il vicino che voglia sopraelevare un suo edificio possa costruire maggiore grossezza di muro anche quando l'altro vicino abbia costruito ». (V. C. L. p. 176).

Ma l'aggiunta non è stata mantenuta nel comporre l'art. 76 in esame. In merito al contenuto del 2º e 3º comma la relazione del Guardasigilli (n. 69) così si esprime: « Come pel vecchio codice (art. 554), il comproprietario che vuole eseguire la sopraelevazione, quando sia necessario aumentare lo spessore del muro per renderlo atto a sostenere il nuovo peso, deve costruire sul suolo proprio per il maggior spessore che si renda necessario. Senonchè, può verificarsi che esigenze tecniche impongano di costruire sul suolo del vicino: in tal caso il nuovo codice autorizza la costruzione sul fondo finitimo per una doverosa tutela dell'interesse pubblico all'incremento edilizio. Il muro, così ingrossato, resta di proprietà comune, ma il vicino ha diritto di conseguire il valore della metà del suolo occupato per il maggior spessore ».

Adunque: a) Il comproprietario di un muro può elevarlo, a suo carico le spese di costruzione e conservazione della parte sopraedificata, la quale può anch'essa essere resa comune giusta l'art. 65 (v. oltre lett. e);

b) Se però il muro comune non è atto a sostenere la sopraedificazione, chi la esegue è tenuto a ricostruirlo e rinforzarlo a sue spese;

c) Per il maggiore spessore che sia necessario, il muro deve essere costruito sul *suolo proprio*; salvo che esigenze tecniche impongano di costruirlo sul *suolo del vicino*: in ambo tali casi il muro ricostruito o ingrossato è comune e deve essere risarcito al vicino il danno che gli sia stato prodotto dalla esecuzione delle opere.

d) Ma quando il muro sia stato costruito sul suolo del vicino, questi ha anche il diritto di conseguire il valore della metà del suolo occupato pel maggiore spessore.

e) Se il vicino voglia acquistare la comunione della parte sopraelevata (v. sopra, lett. a) in tale caso, nel calcolare il valore di questa, giusta l'art. 65, si terrà conto anche delle spese occorse per la ricostruzione e il rafforzamento.

#### Art. 77. — *Costruzione del muro di cinta.*

Ciascuno può costringere il vicino a contribuire per metà della spesa di costruzione dei muri di cinta che separano le rispettive case, i cortili e i giardini posti negli abitati. L'altezza di essi, se non è

diversamente determinata dai regolamenti locali o dalla convenzione, deve esser di tre metri.

(Art. 559).

1. Nella compilazione di questo articolo, corrispondente all'articolo 559 del codice del 1865 (art. 76 progetto), si discusse, in seno alla Commissione reale, se fosse il caso di estendere la disposizione anche alle campagne, e se ammettere la possibilità che il muro di cinta fosse sostituito con qualche cosa di più estetico, come potrebbe essere una inferriata; « ma — è detto nella relazione sul progetto stesso (p. 50) — « partendo dal concetto che la disposizione in esame è determinata dalla necessità della sicurezza delle abitazioni e suoi annessi, che si presenta più impellente nei luoghi in cui sia grande l'agglomeramento di esse, si è preferito riprodurre la disposizione dell'art. 559 del vigente codice, tratta dall'art. 663 del codice francese, omettendosì la menzione dell'obbligo di concorso nelle spese di riparazione, perchè, una volta costruito e dichiarato comune il muro di cinta, tale obbligo sorge in base alle norme sulla comunione ».

2. In seno alla Commissione parlamentare si osservò che, in base alle disposizioni di questo articolo e di quelle dell'art. 65 sulla comunione forzosa del muro di confine, il proprietario del fondo vicino può chiedere la comunione del muretto di cinta di un giardino, anche se sia con fondazioni modeste, ed innalzarvi un edificio; ma in città come Roma, nelle zone a villini, ciò sarebbe causa di gravi inconvenienti, mentre i regolamenti edilizi provvedono bensì per le distanze ma non per gli appoggi e la comunione dei muri. Fu replicato che il principio posto dall'articolo in esame è che, allorchè c'è un muretto, si possa chiedere la comunione ed appoggiare o alzare; se però i regolamenti locali lo vietano, essi prevalgono. Di rimando venne osservato che occorresse sancire il divieto di appoggiare fabbricati ai muretti posti a recinzione di ville e villini, e che anche introducendo il riferimento ai regolamenti locali non si eviterebbe il danno che si vuole prevenire. Si concluse che occorresse formulare una apposita norma che facesse riserva di ulteriori limitazioni rese necessarie dall'igiene, dall'edilizia, dall'estetica, ecc.; fu fatta riserva di inserirla nel progetto, e ne fu rimesso il riesame in tema di servitù legali. (V. C. L. p. 177,

La disposizione è passata nell'art. 77 in esame, con la quale « è riconosciuto il diritto di costringere a concorrere per metà nella spesa di costruzione dei muri di cinta quando separano le rispettive case, i cortili ed i giardini siti negli abitati; la loro altezza, in mancanza di convenzione o di regolamenti locali, è restata fissata in 3 metri » (R. E., n. 70).

3. Per il caso di rifiuto di contribuire alle spese di costruzione del muro di cinta, v. art. 79.

#### Art. 78. — *Fondi a dislivello negli abitati.*

Se di due fondi posti negli abitati uno è superiore e l'altro inferiore, il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e conservazione del muro dalle fondamenta

all'altezza del proprio suolo e entrambi i proprietari devono contribuire per tutta la restante altezza.

Il muro deve essere costruito per metà sul terreno del fondo inferiore e per metà sul terreno del fondo superiore.

(Art. 560).

Il diritto di recinzione sussiste anche quando i due fondi contigui siano a *diverso livello*: « ma in tal caso, come già per l'art. 560 del codice del 1865, il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e conservazione del muro dalle fondamenta all'altezza del proprio suolo anche, perchè tale porzione di muro serve di sostegno al proprio terreno, e ne subisce la spinta e l'umidità, mentre per il resto, sino all'altezza, cioè, prescritta nel precedente articolo, valgono le norme da questo stabilite » (R. C. R. p. 51).

A nessuna osservazione ha dato luogo in seno alla Commissione parlamentare il testo dell'art. 77 del progetto, che riproduceva, come si è detto, il contenuto sostanziale dell'art. 560 del codice del 1865. La relazione del Guardasigilli (n. 70) ne riproduce in questi termini il contenuto: « Se i fondi finitimi sono a dislivello, l'onere di contribuzione grava interamente sul proprietario del fondo superiore per la parte del muro che va dalle fondamenta all'altezza del fondo predetto, mentre entrambi i proprietari devono concorrere nella spesa per l'altezza ulteriore del muro (*primo comma*). Il diverso criterio di contribuzione, già accolto nel codice del 1865 (art. 560), è giustificato dalla funzione di sostegno, oltre quella di recinzione, che il muro esercita rispetto al fondo superiore.

« Per eliminare controversie, il *secondo comma* precisa che, anche nel caso di fondi a dislivello, il muro di cinta deve essere costruito per metà sul terreno del fondo inferiore e per l'altra metà sul terreno del fondo superiore ».

#### Art. 79. — *Rifiuto di contribuire alle spese.*

Il vicino si può esimere dal contribuire alle spese di costruzione del muro di cinta o divisorio, cedendo, senza diritto a compenso, la metà del terreno su cui il muro di separazione deve essere costruito. In tal caso il muro è di proprietà di colui che l'ha costruito, salva la facoltà del vicino di renderlo comune ai sensi dell'art. 65, senza obbligo però di pagare la metà del valore del suolo su cui il muro è stato costruito.

(Art. 561).

« Qualora il vicino non voglia contribuire alle spese del muro di cinta, l'art. 79 dispone, come già l'art. 561 del codice del 1865 (art. 78 prog.) che egli se ne può esimere, « cedendo gratuitamente la metà del suolo su cui il muro deve essere costruito, pur conservando, qualora egli voglia appoggiarvi una sua costruzione, il diritto di acqui-

stare allora la comunione del detto muro, a norma dell'art. 65, pagando, in tal caso, come è intuitivo, la sola metà del valore del muro, e non il prezzo della metà del suolo (sul quale il muro è stato costruito), per essere stato questo già da lui a suo tempo ceduto senza compenso » (*R. C. R.*, a. 51).

Nella Commissione parlamentare la disposizione non ha dato luogo ad osservazioni, ed è stata riprodotta nell'art. 79, di cui la relazione del Guardasigilli così riporta il contenuto: « Dall'obbligo di contribuire alla spesa di costruzione del muro di cinta il vicino può esimersi, cedendo, senza diritto a compenso, la metà del terreno necessario per la costruzione. Egli però conserva la facoltà di renderlo comune quando voglia; e poichè, all'atto della costruzione, ha già contribuito con la cessione della metà del terreno, può ottenere la comunione pagando soltanto la metà del valore del muro ».

### Art. 80. — *Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi.*

Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se sul medesimo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine.

Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.

(*Art. 573*).

1. « Non alterano nella sostanza la disciplina stabilita dal vecchio codice (art. 573-577) le disposizioni degli artt. 80, 81 e 82, che regolano le distanze da osservarsi nell'apertura verso il confine di pozzi, cisterne, fosse di latrine o di concime, nella costruzione di forni, camini, stalle, magazzini di sale e simili, o nell'escavazione di fossi e canali » (*R. R.*, n. 71).

Ma nei citati articoli del codice del 1865 si contenevano molte minute norme aventi carattere prevalentemente regolamentare che nel formulare il progetto di riforma si è voluto evitare « fermando soltanto i principii essenziali ai quali si debbono poi ispirare i regolamenti nella specificazione dei vari casi » (*R. C. R.*, p. 42).

2. Ma, mentre gli art. 573 e 574 del codice del 1865 si riferivano all'apertura di pozzi, cisterne, ecc. presso il muro altrui o anche comune, gli art. 86 e 87, come già l'art. 59 del progetto, si riferiscono, invece, a simili costruzioni « presso il confine, benchè sul medesimo si trovi un muro divisorio »; per cui — è detto nella detta relazione — « le distanze ivi stabilite devono essere osservate anche quando sul confine non vi sia alcun muro o costruzione », e ciò perchè la disposizione « non è a solo tutela degli edifici, ma anche dell'igiene, e serve, inoltre, anche per il caso in cui si debba eseguire una costruzione sul confine dopo che sia stata già praticata l'apertura di pozzi, cisterne, ecc. ».

Nei medesimi sensi pone in rilievo tale differenza la relazione del Guardasigilli (n. 71).

3. La Suprema Corte aveva già riconosciuto che la indicazione delle opere contenute nell'art. 573 del codice non era tassativa, e perciò la disposizione si applicasse « a tutta le altre che presentano sostanziali affinità con quelle espressamente enunciate ». A chiarimento perciò, nel testo dell'articolo in esame sono state aggiunte (1° comma) le parole « e simili ».

4. Per i tubi è stabilita una distanza minore (2° comma). L'art. 59 del progetto aggiungeva che questa distanza non si riferisse ai muri di cinta « in quanto si è ritenuto che nessun danno possano questi risentire dall'appoggio di un tubo, mentre sarebbe stato eccessivo pretendere che questo dovesse essere collocato con appositi sostegni a distanza del detto muro » (*R. C. R., loc. cit.*); ma tale eccezione non è stata riprodotta nell'articolo in esame.

« È evidente poi che, come ha ritenuto la Suprema Corte, i tubi (di cui si tratta) come già l'art. 573 del codice del 1865, non si riferiscono alle grondaie » (*R. C. R., loc. cit.*).

5. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni dei regolamenti locali (3° comma). L'art. 59 del progetto faceva però salvo che l'autorità giudiziaria stabilisse una distanza maggiore o minore secondo le circostanze « potendo ben avvenire che per la speciale situazione dei luoghi o per la natura del suolo, le distanze fissate dalla legge possano essere insufficienti o eccessive, salvi sempre i regolamenti locali » (*R. C. R., loc. cit.*).

Ma la disposizione non è stata riprodotta.

#### **Art. 81. — Distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi.**

Chi presso il confine, anche se sul medesimo si trova un muro divisorio, vuole fabbricare forni, camini, magazzini di sale, stalle e simili, o vuol collocare materie umide o esplodenti o in altro modo nocive ovvero impiantare macchinari, per i quali può sorgere pericolo di danni, deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza.

(Art. 574, 558).

Questo articolo regola la distanza per la costruzione presso il confine di forni, camini, magazzini di sale (compresi in questi anche quelli per la salagione), stalle e simili, o per la collocazione di materie umide, esplodenti o in altro modo nocive, ecc, rinviando, come è nell'art. 574 del codice del 1865, ai regolamenti, ed in mancanza di questi, imponendo l'osservanza delle norme necessarie a preservare da danni i fondi vicini.

Il progetto (art. 60) non faceva menzione delle macchine, di cui parlava l'art. 574, perchè a preservare dalle immissioni di fumo, calore, scintille, ecc., da quelle prodotti provvedeva l'art. 31 del progetto stesso; ma, nel formulare l'art. 81 in esame, sono stati menzionati anche « i macchinari per i quali può sorgere pericolo di danni »; e non

anche « le macchine messe in moto dal vapore, delle quali parlava l'articolo 574, in quanto le immissioni di fumo, calore o altro sono disciplinate dall'art. 35 » (R. R., n. 71).

**Art. 82.** — *Distanze per canali e fossi.*

Chi vuole scavare fossi o canali presso il confine, se non dispongono in modo diverso i regolamenti locali, deve osservare una distanza eguale alla profondità del fosso o canale. La distanza si misura dal confine al ciglio della sponda più vicina, la quale deve essere a scarpa naturale ovvero munita di opere di sostegno. Se il confine si trova in un fosso comune o in una via privata, la distanza si misura da ciglio a ciglio o dal ciglio al lembo esteriore della via.

(Art. 575, 576).

1. Sono state fuse in questo articolo, relativo alle *escavazioni di canali e fossi presso il confine*, le disposizioni « eccessivamente dettagliate contenute negli art. 575, 576 e 577 del codice del 1865 » (R. O. R., p. 43).

2. « E' ovvio rilevare che le parole « fossi o canali » si riferiscono, come ebbe già a ritenere la Suprema Corte, a qualsiasi scavo in genere, senza distinzione se destinato o meno a ricevere acque » (R. O. R., loc. cit.).

3. L'art. 62 del progetto conteneva il divieto di riduzione delle distanze legali fissate dalla legge, o dai regolamenti locali o speciali o dall'autorità giudiziaria, oppure per convenzione fra vicini. Ma tale disposizione non è stata riprodotta.

**Art. 83.** — *Distanze per gli alberi.*

Chi vuol piantare alberi presso il confine deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

1° tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, o semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili;

2° un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;

3° mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

La distanza sarà però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie.



La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purchè le piante siano tenute ad altezza che non eccede la sommità del muro.

(Art. 579).

1. Gli articoli 83 a 87 regolano, come già gli articoli 579 a 582 del codice del 1865, le distanze per le piantagioni. Il detto codice, a tal uopo, divideva gli alberi in tre categorie: quelli di alto fusto, quelli di non alto fusto, ed infine le viti, gli arbusti, le siepi vive, ecc.

La Commissione reale ritenne preferibile l'abolizione della distinzione tra alberi di alto e di non alto fusto, tenuto conto della difficoltà di stabilire quali alberi siano da considerarsi di alto fusto e quali no, non potendo essere esauriente la indicazione fatta all'uopo dal codice. Quindi nel progetto (art. 63) fu disposto che, qualora non provvedano i regolamenti locali (non si fece richiamo agli usi locali perchè si osservò che in Italia non ne esistono in tale materia) le piante sono distinte in tre categorie: quelle la cui altezza superi i tre metri, quelle che non superino i tre metri, e quelle infine che non superano i due metri, stabilendo per le prime la distanza di tre metri, per le seconde quella di un metro e mezzo, e per le ultime quella di mezzo metro. E la relazione osservò: «naturalmente, è al momento della piantagione che si deve, ai fini della distanza, esaminare a quale di queste categorie appartiene l'albero che si va a piantare; qualora poi di fatto esso cresca oltre l'altezza prevista, se non possa essere spostato, dovrà essere accorciato o abbattuto, in conformità del disposto del successivo art. 65 (ora, art. 85) che si riferisce anche al caso in cui la pianta sia nata spontaneamente».

Ma la Commissione parlamentare propose di fare due sole distinzioni: gli alberi di alto fusto, per i quali la distanza dovesse essere di 3 metri; e gli altri, per i quali dovesse essere di un metro. (V. C. L. p. 172).

2. Nel comporre l'art. 83 in esame, si è, innanzi tutto, stabilito (1° comma) — a differenza del codice del 1865, che non faceva cenno degli usi locali e dava la prevalenza soltanto ai regolamenti — «che in mancanza di regolamenti prevalgono gli usi locali, sulle disposizioni del codice; a queste i regolamenti e gli usi locali prevalgono anche quando si tratti di alberi presso strade, canali o su confini di boschi (art. 84)» (R. R., n. 72).

3. Quanto poi alle distanze: a) *tre metri* per gli alberi di alto fusto; b) *un metro e mezzo* per gli alberi non di alto fusto; c) *mezzo metro* per le viti, gli arbusti, ecc.; d) *un metro e mezzo* per le siepi di castagno o di altre simili piante che si recidono periodicamente vicino al ceppo; e) *due metri* per le siepi di robinie (1° e 2° comma); f) tali distanze non vanno osservate se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purchè le piante sieno tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro (4° comma).

Il 3° comma stabilisce la norma per la misurazione delle distanze.

4. Per gli alberi a distanza non legale, v. al 85.

**Art. 84.** — *Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi.*

Per gli alberi che nascono o si piantano nei boschi, sul confine con terreni non boschivi, o lungo le strade o le sponde dei canali, si osservano, trattandosi di boschi, canali e strade di proprietà privata, i regolamenti e, in mancanza, gli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, si osservano le distanze prescritte dagli articoli precedenti.

(Art. 580).

1. L'art. 64 del progetto modificando l'art. 580 del codice del 1865, per le piante presso i confini di boschi, lungo le sponde di canali e lungo le strade, distingueva tra boschi, canali e strade di proprietà pubblica, per i quali si riportava alla legge sui lavori pubblici ed alle altre relative leggi, e boschi, canali e strade di proprietà privata, per i quali invece si riportava ai regolamenti ed agli usi locali, ed in difetto, alle distanze stabilite nell'articolo precedente, « pur lasciando all'autorità giudiziaria la facoltà di determinare una distanza maggiore o minore, se lo ritenesse opportuno, tenuto conto che non di rado l'alberatura lungo un canale o una strada riesce di vantaggio invece che di danno » (R. C. R., p. 44).

Ma nel comporre l'art. 84 del testo venne soppressa la distinzione contenuta nell'art. 64 del progetto: per gli alberi di cui trattasi prevalgono le disposizioni dei regolamenti agli usi locali; se gli uni e gli altri mancano o non dispongono, si osservano le disposizioni dei precedenti articoli.

Per gli alberi a distanza non legale, v. art. 85.

**Art. 85.** — *Alberi a distanza non legale.*

Il vicino può esigere che si estirpino gli alberi e le siepi che sono piantati o nascono a distanza minore di quelle indicate dagli articoli precedenti.

(Art. 581).

È stato qui riprodotto l'art. 581 del codice del 1865, consentendo al vicino di esigere la estirpazione degli alberi e siepi piantati o nati a distanze minori di quelle legali; « tale disposizione evidentemente non è applicabile nel caso in cui, appartenendo già il fondo ad unico proprietario, sia stato poi diviso tra più acquirenti a qualsiasi titolo: in tal caso i proprietari dei singoli fondi non possono pretendere la estirpazione delle piante che si trovano a distanza minore della legale dal nuovo confine, formatosi a seguito della divisione, in quanto le piantagioni a tale minore distanza costituirebbero una servitù sorta per destinazione del padre di famiglia.

« Ciò è detto espressamente nell'art. 672 del codice francese, modificato dalla legge 20 agosto 1881, ma, costituendo un principio intuitivo, non ha bisogno di essere disposto espressamente » (R. C. R., p. 44).

**Art. 86. —** *Divieto di ripiantare alberi a distanza non legale.*

Se si è acquistato il diritto di tenere alberi a distanza minore di quelle sopra indicate, e l'albero muore o viene reciso o abbattuto, il vicino non può sostituirlo, se non osservando la distanza legale.

La disposizione non si applica quando gli alberi fanno parte di un filare situato lungo il confine.

1. Pel caso che per convenzione, o altrimenti, siasi acquistato il diritto a tenere alberi a distanza minore di quella legale, sorse il dubbio « se, morto, reciso o abbattuto l'albero, si conservi il diritto a ripiantarlo nello stesso punto. L'art. 672 del codice francese, modificato dalla legge 20 agosto 1881, dispone che in tal caso l'albero deve essere sostituito a distanza legale, e tale principio si è seguito con l'articolo 66 del progetto » (*R. C. R.*, p. 45), riprodotto nell'art. 86 in esame, 1° comma).

La Commissione parlamentare propose di aggiungere, nel 1° comma, la espressione « salvo contrario accordo », sulla osservazione che « se vi sia una convenzione non si intende perchè non si possa ripiantare a distanza legale: se si è pagato un corrispettivo per tenere l'albero e questo si secca, la convenzione resta e si può eseguire la ripiantazione. Non così, invece, per la prescrizione: per la prescrizione si è violato in un certo senso, un diritto altrui; quando l'albero cade il diritto non risorge perchè è inerente alla cosa; la convenzione, invece, sussiste indipendentemente dall'albero ». (*V. C. L.* p. 173).

Ma nel comporre il testo dell'art. 86 l'aggiunta non fu accolta.

2. « Simile principio — così la relazione sul progetto — non è naturalmente applicabile quando l'albero sia stato abbattuto proprio dal vicino, in quanto in tal caso *malitius non est indulgendum*. Per i nuovi germogli e polloni, che nascono dalle ceppaie degli alberi recisi, si ritiene da alcuni che essi costituiscano alberi nuovi, tanto più che essi non vengono fuori quasi mai esattamente allo stesso posto dell'antico albero, e possono essere più numerosi e più vicini al confine. Ma non sembra anzitutto esatto che si tratti di albero nuovo quando esso germogli sulla stessa radice o sullo stesso tronco del precedente, mentre, d'altro canto, il distruggere tali germogli sarebbe contrario agli interessi dell'agricoltura, per cui ad essi non è applicabile la disposizione dell'articolo, che si riferisce a sostituzione da farsi dal proprietario dell'albero, mentre i nuovi germogli possono venir fuori senza l'opera di lui. Quando, poi, l'albero sia stato abbattuto dal proprietario stesso, se gli si consentisse di ripiantarne un altro, si aggraverebbe la condizione del vicino, il quale avrebbe potuto sperare in una prossima morte per vetustà dell'albero stesso, mentre ripiantandone uno giovane, si verrebbe a prolungare la durata della servitù; in tal caso pertanto egli è tenuto ad osservare la distanza legale ».

3. La disposizione non si applica « se la pianta perita faceva parte di un filare lungo il confine (2° comma), giacchè la sistemazione in filare conferisce al complesso arboreo un carattere unitario » (*R. R.*, n. 72).

**Art. 87. —** *Recisione di rami protesi e di radici.*

Quegli sul cui fondo si protendono i rami degli alberi del vicino può in qualunque tempo costringerlo a tagliarli, e può egli stesso tagliare le radici che si addentrano nel suo fondo, salvi però in ambedue i casi i regolamenti e gli usi locali.

Se gli usi locali non dispongono diversamente, i frutti naturalmente caduti dai rami protesi sul fondo del vicino appartengono al proprietario del fondo su cui sono caduti.

Per la raccolta dei frutti caduti dagli alberi si applica il disposto dell'art. 34.

(Art. 582).

1. «L'art. 582 cod. del 1865 — così la relazione sul progetto (p. 45) — sanciva che quegli sul cui fondo si protendono i rami degli alberi del vicino, può costringerlo a toglierli, e può egli stesso tagliare le radici che si addentrano nel suo fondo, salvi, in ambedue i casi, i regolamenti e gli usi locali quanto agli ulivi. Tale disposizione trova riscontro nell'*interdictum de arboribus caedendis* del diritto romano, che conferiva al vicino il diritto di recidere i rami o l'albero, se ciò non avesse fatto il proprietario, e di appropriarsene la legna (Dig., XLIII, 27, fr. 1 pr. e 7).

«Si ritiene da alcuni che tale norma, per quanto si riferisce agli alberi fruttiferi, sia antieconomica e che, se pur era giustificata nel diritto romano per l'abbondanza di spazio allora disponibile, non lo sia nel diritto nostro, data la scarsità di spazio coltivabile.

«La Commissione Reale ha considerato — così prosegue le detta relazione — che un danno, anche se minimo, è sempre cagionato dalle radici e dai rami che si protendono sul fondo altrui, perchè le prime ne assorbono i succhi nutritivi e ne occupano spazio, gli altri vi producono dell'ombra ed impediscono al vicino di piantare alberi propri. L'accertamento poi della effettiva e sensibile esistenza di un danno richiederebbe di solito una perizia, il cui costo finirebbe con l'assorbire il valore di numerosi raccolti dei rami protesi nei fondi altrui, e non poche sarebbero le questioni che sorgerebbero per la raccolta dei frutti, sia per quelli ancora pendenti, sia per quelli caduti sul fondo vicino.

«Non è a trascurare che neppur la distinzione tra frutti caduti e frutti pendenti sarebbe esauriente, perchè vi sono alberi, come gli olivi e i castani, i cui frutti non si raccolgono che dopo la caduta.

«Poichè, pertanto, ormai i contadini si sono abituati alla tradizionale disposizione dell'art. 582, che nell'attuazione pratica non ha dato luogo ad inconvenienti, e tenuto conto che del resto se ne presenta raramente la necessità di applicazione, perchè il contadino di solito si guarda bene dal piantare un albero fruttifero in modo che i rami di esso si protendano sul fondo vicino, per la facilità di sottrazione dei relativi frutti, si è preferito riprodurre la disposizione suddetta, che naturalmente si riferisce agli alberi piantati a distanza legale, e a quelli per cui siasi acquistato il diritto a conservarli a distanza minore, applicandosi altrimenti l'articolo 75 (art. 85). Del

resto è anche da rilevare, quanto alle radici, che, trattandosi di alberi piantati a distanza legale, quelle che si addentrano nel fondo altrui, costituendo la estremità di alcune delle radici dell'albero stesso, hanno per questo una importanza abbastanza secondaria, per cui la recisione di esse non produrrebbe di solito alcun danno.

« Come già nell'art. 582 anche nel progetto si è fatto distinzione fra *rami e radici*, stabilendo che queste possano essere tagliate direttamente dal proprietario del fondo in cui si addentrano, mentre quelli debbano essere tagliati dal proprietario del relativo albero, sia perchè non di rado il proprietario vicino, arando il proprio terreno recide involontariamente le radici altrui, sia perchè altrimenti avrebbe dovuto soggiacere anche all'onere di consentire al proprietario dell'albero di entrare nel suo fondo e scavarlo per recidere le radici, mentre invece i rami possono essere tagliati dal proprietario dell'albero senza uscire dal proprio fondo (1° comma).

« Mentre poi l'art. 582 fa salvi i *regolamenti e gli usi locali* solo per gli ulivi, si è ritenuto opportuno estendere tale salvezza a tutti gli alberi, tenuto conto sia del fanatico attaccamento dei contadini agli usi, sia del fatto che usi e regolamenti locali sono di solito determinati da esperienza secolare, formatasi in rapporto alle condizioni di clima, posizione e natura del terreno » (1° comma).

2. Come è già nel codice francese, e come del resto aveva pur ritenuto la Suprema Corte in base al codice del 1865, il progetto disponeva altresì che il diritto in questione non è soggetto a prescrizione. « Ciò — è detto nella relazione — oltre ad essere giustificato dal fatto che di solito sarebbe molto difficile stabilire il momento di inizio della prescrizione, perchè non sarebbe facile accertare quando un ramo abbia cominciato a protendersi nel fondo altrui, o una radice vi si sia addentrata, serve ad evitare liti a solo scopo di prevenzione, perchè il vicino, il cui fondo sia invaso da rami o radici altrui, sino a che questi non gli producano un danno apprezzabile, o sino a che non gli impediscano di piantare alberi propri, può non preoccuparsene, sicuro che quando egli voglia domandare la recisione, non gli possa essere opposta la prescrizione » (*R. C. R., loc. cit.*).

Ma nel comporre il testo dell'art. 87 in esame la disposizione circa la prescrizione non è stata mantenuta, essendosi espressamente detto (1° comma) che colui sul fondo del quale si pretendono i rami del vicino può, in « *qualunque tempo* », costringerlo a toglierli; ma è lasciato « ampio campo di applicazione ai regolamenti ed agli usi locali e ciò per tutte le specie arboree, in quanto si è soppresso la inopportuna limitazione dell'art. 582 del codice del 1865 che richiama gli usi soltanto per gli ulivi » (*R. E., n. 72*).

3. Quanto all'appartenenza dei frutti naturalmente caduti dai rami protesi sul fondo del vicino ed alla loro raccolta (2° e 3° comma) l'art. 68 del progetto, senza precedenti nel codice del 1865, disponeva che i frutti appartengono al proprietario dell'albero, che può richiedere al vicino i frutti caduti sul fondo di costui, e se questi non vi si presta, può accedere sul relativo fondo, per raccogliergli, salvo, naturalmente, il risarcimento dei danni cagionati dall'accesso. « In verità, — così la relazione sul progetto — tanto l'art. 673 del codice francese, quanto l'art. 687 del codice svizzero e il § 911 del codice germanico attribuiscono la proprietà di tali frutti al proprietario del fondo su cui

son caduti, e non mancano da noi gli scrittori che, in difetto di apposita disposizione nel codice, aderiscano a tale principio. Tuttavia, sia perchè già con l'art. 34 si è disposto che ogni proprietario deve permettere l'accesso sul fondo proprio a colui che voglia quivi riprendere la cosa sua che accidentalmente ivi si trovi, sia perchè il vicino, consentendo al proprietario dell'albero di lasciarne protendere i rami nel proprio fondo, ha implicitamente dovuto consentire anche la raccolta dei frutti, si è preferito lasciare al proprietario dell'albero anche la proprietà dei frutti in questione; tanto più che con l'art. 91 (art. 12) come già con l'articolo 444 del vigente codice, si stabilisce che i frutti naturali appartengono al proprietario della cosa che li produce, per cui attribuendoli invece al proprietario del fondo su cui siano caduti, il diritto di costui sarebbe privo di un titolo giustificativo, e il proprietario dell'albero subirebbe la privazione dei frutti senza dover rispondere di alcuna colpa avendo il vicino consentito il protendersi dei rami in questione sul proprio fondo ».

In seno alla Commissione parlamentare sorse vivo contrasto di opinioni circa il mantenimento della disposizione. Prevalse quella contraria al principio in essa affermato, cioè, si ritenne che fosse, invece, da sancire la norma che i frutti appartengono al proprietario dell'albero; ma si finì poi con l'approvare l'articolo del progetto con l'aggiunta della salvezza degli usi locali.

Ma nel comporre l'articolo 87 in esame, è stata accolta (2° comma) la opinione per la quale i frutti appartengono al proprietario del fondo su cui cadono, che si è creduto « preferibile, facendo salvi gli usi locali » (R. R., n. 74).

Quanto alla raccolta di tali frutti, è stata, conseguentemente, richiamata (3° comma) la regola dell'art. 34, pel cui 3° comma il proprietario del fondo deve permettere l'accesso a chi vuole riprendere la cosa sua che vi si trovi, ma può impedirne l'accesso consegnando la cosa.

#### Art. 88. — *Comunione di fossi.*

Ogni fosso interposto tra due fondi si presume comune.

Si presume che il fosso appartenga al proprietario che se ne serve per gli scoli delle sue terre o al proprietario del fondo dalla cui parte è il getto della terra o lo spurgo ammucciatovi da almeno tre anni.

Se uno o più di tali segni sono da una parte e uno o più dalla parte opposta, il fosso si presume comune.

(Art. 365, 566, 567).

---

Questo articolo riassume il contenuto degli articoli 565, 566 e 567 del codice del 1865, relativi alla *presunzione di comunione dei fossi interposti tra due fondi*.

L'art. 74 del progetto, nel presumere comune ogni fosso interposto fra due fondi, soggiungeva che tale presunzione potesse essere vinta dal titolo o anche dalla prova contraria, la quale poteva con-

sistere in segni apparenti, quali la esistenza da un solo lato del cumulo della terra di spurgo, o il servizio del fosso per gli scoli delle terre poste da una sola parte.

Nel comporre l'art. 88 in esame, affermato nel *primo comma* che si presume comune il fosso interposto fra due fondi, nel *2° comma*, non è stato menzionato il titolo che esclude la presunzione ciò essendo superfluo; sono stati indicati quali elementi di presunzione il fatto che il proprietario si serva del fosso per gli scoli delle sue terre, il gettito della terra da una parte di esso, lo spurgo ammucciatosi da oltre tre anni, come già i citati art. 566 e 567 dal codice del 1865 li indicavano; soggiungendosi (*3° comma*) che ove però uno o più di tali segni siano da una parte e uno o più dalla parte opposta, permane la presunzione di comunione del fosso.

#### Art. 89. — *Comunione di siepi.*

Ogni siepe tra due fondi si presume comune ed è mantenuta a spese comuni, salvo che vi sia termine di confine o altra prova in contrario.

Se uno solo dei fondi è recinto, si presume che la siepe appartenga al proprietario del fondo recinto ovvero di quello dalla cui parte si trova la siepe stessa in relazione ai termini di confine esistenti.

(Art. 568).

---

Questo articolo riproduce il corrispondente art. 568 del codice del 1865; il quale, affermato che ogni siepe tra due fondi è reputata comune, ed è mantenuta a spese comuni, soggiungeva: «eccettochè un solo fondo sia cinto o vi sia termine di confine o prova in contrario».

Il progetto (art. 80) dichiarava che la presunzione potesse essere vinta o dal titolo o dalla prova contraria, e questa potesse anche consistere nell'essere un solo fondo recinto o nella esistenza di termini di confine posti al di là della siepe verso l'altro fondo.

Tale norma è stata riprodotta nell'art. 89 in esame; il quale nel *1° comma* ha stabilito il principio per cui la siepe fra due fondi si presume comune solo perchè trovasi interposta fra essi; ma cessa tale presunzione ove vi sia un termine di confine o altra prova contraria che escluda, cioè, tale presunzione. Nel *2° comma* si è regolato il caso in cui uno solo dei due fondi contigui sia recinto mentre l'altro sia aperto; in tal caso si presume che la siepe appartenga al fondo recinto, o al fondo dalla cui parte si trova la siepe in relazione ai termini di confine esistenti.

#### Art. 90. — *Comunione di alberi.*

Gli alberi sorgenti nella siepe comune sono comuni.

Gli alberi sorgenti sulla linea di confine si presumono comuni, salvo titolo o prova in contrario.

Gli alberi che servono di limite o che si trovano nella siepe co-

mune non possono essere tagliati, se non di comune consenso o dopo che l'autorità giudiziaria ha riconosciuto la necessità o la convenienza del taglio.

(Art. 569).

Questo articolo riproduce, come già l'art. 81 del progetto, le disposizioni del corrispondente art. 569 del codice del 1865, con lievi modificazioni, nel 1° *comma* essendo stata soppressa la espressione finale: « e ciascuno dei due proprietari può chiedere che siano atterrati », comechè superflua; e nel 2° *comma* essendo stato soppresso l'inciso: « se sono fruttiferi i prodotti sono raccolti a metà per ciascuno dei proprietari », trattandosi di una conseguenza della comproprietà degli alberi. Il 3° *comma* riproduce testualmente quello dell'art. 569 circa la facoltà del taglio degli alberi di limite, aggiuntivi quelli delle siepi comuni.

#### SEZIONE VII. — *Delle luci e delle vedute.*

##### Art. 91. — *Specie di finestre.*

Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

La definizione delle *luci e delle vedute* contenuta in questo articolo, « è sembrata utile perchè nel codice del 1865, parlando si ora di vedute, ora di finestre, ora di aperture, ora di prospetti, sorgeva spesso contestazione per stabilire gli elementi costitutivi dell'apertura prima ancora di accertare se si tratti di luce o di prospetto. Questi elementi sono ora precisati nell'articolo in esame, e l'indagine di accertamento della loro esistenza in fatto sarà più agevole. Le *luci* (dette anche comunemente finestre lucifere, lumi ingredienti, lumi di tolleranza), non permettono di affacciarsi, ma servono a dar passaggio non solo alla luce ma anche all'aria, codificandosi così l'interpretazione costantemente adottata dalla Suprema Corte, per cui, mentre da una parte si sopprime l'obbligo dell'invetriata fissa, che impedisce il passaggio dell'aria, dall'altra, per maggiore sicurezza, all'inferriata si aggiunge l'obbligo di una grata metallica, con maglie di piccola larghezza.

« Sono, invece, *vedute*, anche se di dimensioni minime, quelle aperture che consentono di affacciarsi, e si distinguono in dirette, laterali ed oblique: *dirette* quelle che permettono di guardare di fronte sul fondo del vicino, senza che occorra volgere lo sguardo lateralmente; *laterali* ed *oblique* sono quelle, invece, per cui, per guardare sul fondo del vicino, occorre volgere il capo da un lato; con la differenza che è laterale la veduta, quando sia aperta in un muro che faccia angolo retto con la linea di confine del fondo vicino, mentre è obliqua, quando sia aperta in un muro che faccia con la linea di confine del fondo vicino un angolo minore del retto » (R. C. R. p. 51).



La disposizione è stata riprodotta quasi testualmente dall'articolo 82 del progetto nell'art. 91 in esame.

**Art. 92. — Luci.**

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 loro 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 non 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.

(Art. 584, 585).

Questo articolo « stabilisce le caratteristiche necessarie per le luci, tra cui un'inferriata, per la quale, invece di stabilire, come nell'art. 584 del codice del 1865, la larghezza delle maglie, si stabilisce che essa deve essere idonea a garantire la sicurezza del vicino, e ciò sia per la grossezza dei ferri, sia per la larghezza della maglia, che, naturalmente, non deve essere tale da consentire il passaggio ad una persona, sia per il modo con cui essa sia fissata al telaio. La larghezza delle maglie è invece stabilita per la grata metallica (rete) che viene prescritta in sostituzione dell'inferriata fissa.

« L'obbligo dell'altezza sul livello del suolo del vicino non va osservato quando si tratti di locali seminterrati, come le cantine, in quanto in tal caso non sarebbe possibile osservarlo ».

Così la relazione della Commissione reale (p. 52). Quella del Guardasigilli (n. 74) così illustra a sua volta queste disposizioni: « Sensibilmente attenuato è il rigoroso regime stabilito per le *finestre lucifere* del codice del 1865 (art. 584) il quale consentiva bensì al proprietario del muro contiguo al fondo altrui di aprire luci di qualsiasi dimensione, ma gli imponeva di munirle di una grata di ferro, le cui maglie non avessero un'apertura maggiore di un decimetro, e di un telaio a invetriata fissa. In tal modo la difesa del fondo del vicino da eventuali immissioni o indiscrezioni era spinta fino a inibire il passaggio dell'aria attraverso le finestre lucifere. Con maggiore comprensione delle necessità della convivenza sociale e sopra tutto delle esigenze igieniche, il nuovo codice (art. 92) abolisce l'onerosa prescrizione del telaio a invetriata fissa, sostituendola con l'altra di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati. Fa obbligo inoltre di munire le finestre lucifere di un'inferriata, ma, senza stabilire l'apertura massima delle maglie; si limita a prescrivere che l'inferriata deve essere idonea, per le sue caratteristiche, a garantire la sicurezza del vicino. Resta però fermo il principio che l'apertura

delle luci è subordinata all'osservanza di un'altezza minima, tanto dal pavimento o dal suolo che si vuole illuminare, quanto dal suolo del fondo vicino.

« Pur tenendo immutate nelle varie ipotesi le misure di tale altezza minima, il nuovo codice s'informa anche in questo punto al principio di socialità ed esclude l'obbligo dell'osservanza dell'altezza minima dal suolo del fondo vicino, quando si tratti di dare luce e aria a un locale che si trovi in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare la prescrizione della legge. Si favorisce così la particolare situazione dei locali seminterrati, che nella moderna tecnica edilizia hanno assunto un notevole sviluppo ».

Per le aperture che non abbiano i requisiti prescritti per le luci, v. seguente art. 93

**Art. 93.** — *Apertura priva dei requisiti prescritti per le luci.*

Un'apertura che non ha i caratteri di veduta o di prospetto è considerata come luce, anche se non sono state osservate le prescrizioni indicate dall'art. 92.

Il vicino ha sempre il diritto di esigere che essa sia resa conforme alle prescrizioni dell'articolo predetto.

« Ad evitare che taluno possa subdolamente praticare aperture che manchino di alcuni dei requisiti prescritti per le luci, ma in condizioni tali che il vicino non possa accorgersene, e che poi pretenda di avere acquistato per prescrizione il diritto a conservare tale specie di aperture, impedendo al vicino di chiuderle per appoggiarvi una sua costruzione, con l'art. 93, che non ha riscontro nel codice del 1865, si è disposto, in conformità della costante giurisprudenza della Suprema Corte, che un'apertura che non sia veduta o prospetto, conserva la qualità di luce, anche se manchino uno o più dei requisiti all'uopo prescritti dall'art. 92, e che il vicino possa sempre preten-derne le regolarizzazione ».

Così la relazione sul progetto (p. 52): a sua volta quello del Guardasigilli (n. 75) così si esprime in proposito: « È codificato il principio, già affermato dalla giurisprudenza, che un'apertura, la quale non abbia i caratteri di veduta o di prospetto, in quanto non consenta di affacciarsi e di guardare sul fondo vicino, è considerata come luce, e quindi soggetta al regime relativo, anche se non siano state osservate le prescrizioni stabilite dalla legge (grata fissa, inferriata). Il vicino può sempre chiudere siffatta finestra, acquistando la comunione del muro e appoggiandovi la propria fabbrica. Egli ha inoltre il diritto di esigere che l'apertura sia resa conforme alle prescrizioni dettate dalla legge per le finestre lucifere (art. 93) ».

**Art. 94.** — *Luci nel muro proprio o nel muro comune.*

Le luci possono essere aperte dal proprietario del muro contiguo al fondo altrui.

Se il muro è comune, nessuno dei proprietari potrà aprire luci senza il consenso dell'altro; ma chi ha sopraelevato il muro comune può aprirle nella maggiore altezza a cui il vicino non abbia voluto contribuire.

(Art. 583, 584, 586).

1. L'art. 94 stabilisce anzitutto il principio già affermato nella prima parte dell'art. 584 del codice del 1865, per cui il proprietario del muro non comune contiguo al fondo altrui può senza limitazioni di alcuna specie, sia per numero, sia per forma, sia per dimensioni, sia per altezza, aprirvi delle semplici luci, che tuttavia, pel disposto del successivo art. 95, possono essere chiuse dal vicino che, ottenuta la comunione, vi appoggi il suo edificio.

« Qualcuno pensa — così la relazione sul progetto (p. 52) — che la libertà di aprire le luci nel muro proprio continuo al fondo del vicino dovrebbe subire qualche limitazione circa le dimensioni e il numero; ma non si vede il fondamento di tale limitazione, derivando il diritto ad aprir luci da quello di proprietà, mentre, d'altro canto, sarebbe ben raro che alcuno apra nel muro proprio delle luci di numero e dimensioni tali da danneggiare il vicino, in quanto ne deriverebbe certamente maggior danno a lui stesso. Qualora, invece, il muro sia comune, neppure le luci potrebbero esservi aperte da uno dei condomini senza il consenso dell'altro, in quanto tratterebbesi di modificazione alla cosa comune. Quando poi si tratti di un muro comune sopraelevato, e per il quale il vicino non abbia voluto concorrere alle spese di sopraelevazione, l'autore di questa può nella stessa aprire delle semplici luci, restando così eliminato il dubbio cui dava luogo l'art. 586 del codice del 1865 pel quale si riteneva da alcuni che nella sopraelevazione non potessero aprirsi neppure delle finestre lucifere ».

2. L'art. 586 esigeva per l'apertura di finestre lucifere il consenso del vicino « non solo se la si voleva effettuare in un muro comune ma anche nella sopraelevazione di un muro comune alla quale il vicino non avesse voluto contribuire. Quest'ultima limitazione è sembrata eccessiva, in quanto la parte sopraedificata del muro comune resta di proprietà esclusiva di chi l'ha costruita fino a quando il vicino non ne abbia chiesto e ottenuto la comunione. Nè la soluzione accolta dal nuovo codice può pregiudicare gli interessi del vicino, poichè questi conserva la facoltà di rendere comune anche la parte sopraedificata e di chiudere le luci in essa aperte, appoggiandovi il suo edificio (art. 95) » (R. R. n. 74).

#### **Art. 95. — Diritto di chiudere le luci.**

La presenza di luci in un muro non impedisce al vicino di acquistare la comunione del muro medesimo nè di costruire in aderenza.

Chi acquista la comunione del muro non può chiudere le luci se ad esso non appoggia il suo edificio.

(Art. 584).

L'ultimo comma dell'art. 584 del codice del 1865 disponeva che le finestre che il proprietario di un muro non comune contiguo al

fondo altrui ha la facoltà di aprire non impediscono al vicino di acquistare la comunione del muro, ma egli non può chiuderle se non appoggiandovi il suo edificio.

Tale disposizione è stata sostanzialmente riprodotta nell'art. 85 del progetto e, con qualche modificazione, nell'art. 95 in esame, che vi ha aggiunto (1° *comma*) la facoltà del vicino oltrechè di acquistare la comunione del muro, anche quella di costruire in aderenza (art. 68).

V. nota 2ª all'art. 94.

**Art. 96.** — *Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi.*

Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo.

Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere.

Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.

(Art. 587, 589).

1. Gli articoli 96 e 97, relativi alla distanza per l'apertura di vedute riproducono in gran parte gli articoli 587 e 588 del codice del 1865, salva qualche modificazione.

« Si è lasciata (1° *comma*) la dicitura « fondo chiuso o non chiuso » nonostante che qualcuno pensi che quando il fondo vicino sia chiuso da un muro, non vi sia la ragione di imporre la limitazione in esame, essendovi già il muro per impedire di guardare nell'interno del fondo : si è in contrario rilevato che la veduta può esercitarsi anche al di sopra del muro, salvo che questo sia più alto della finestra, per cui si è ritenuto opportuno fissare la distanza anche per i fondi chiusi.

2. « Poichè era sorto dubbio se la limitazione disposta dagli articoli 587 e 588 si applichi anche per le terrazze, lastrici solari e simili, si è, in conformità della costante giurisprudenza della Suprema Corte, espressamente disposto (2° *comma*) in senso affermativo per i casi in cui il terrazzo o lastrico abbia un parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino. Tale limitazione, naturalmente, non sussisterebbe se mancasse affatto il parapetto, o vi fosse al suo posto un muricciolo tanto alto da non permettere di affacciarsi se non salendo su scale, sgabelli o altro » (*R. C. R.*, p. 53).

Nel comporre l'art. 96 si è nel 2° *comma* aggiunto che la distanza di un metro e mezzo va misurata dal fondo del vicino alla linea esterna delle opere (balconi, sporti, ecc.) come era detto all'art. 89 del progetto con apposita disposizione, comune anche all'art. 88 del progetto stesso (art. 97) conformemente al corrispondente art. 589 del codice del 1865.

3. « Fra le *vie pubbliche*, poi, ai fini della eccezione stabilita dal 3° comma, devonsi comprendere, come già ritenne la Suprema Corte in relazione all'art. 587, tutte le aree pubbliche destinate al transito delle persone e dei veicoli, e quindi, a norma dell'art. 22 della legge 20 marzo 1865, n. 2248 all'*F* sui lavori pubblici, anche le piazze, spazi, cortili e vicoli ad esse adiacenti ed aperti sul suolo pubblico, qualunque ne sia l'ampiezza, ed altresì le vie vicinali soggette a servitù pubblica » (*Refaz. cit.*).

**Art. 97.** — *Distanza per l'apertura di vedute laterali od oblique.*

Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

(Art. 588, 589).

« Per le *vedute laterali ed oblique*, la distanza è stata portata a centimetri settantacinque sembrando troppo esigua quella di centimetri cinquanta (stabilita dal vecchio codice (art. 588, 1° comma) (*R. R. n. 76*).

« Si è fatta espressa menzione anche delle vedute *oblique*, come del resto si fa anche negli altri codici, ad evitare che nel silenzio della legge fosse rimasto incerto il trattamento da farsi ad esse, tenuto conto che quando il muro in cui è aperta la finestra faccia con la linea di confine del vicino un angolo acuto molto ristretto, la veduta si avvicina più a quella diretta che a quella laterale, mentre se l'angolo è molto largo si avvicina più a quella laterale.

« Non si è per le vedute laterali ed oblique, ripetuta l'eccezione che si fa per le dirette, per il caso che esse guardino sulla via pubblica (art. 96 ultimo comma) perchè, mentre da una parte è ben difficile che vi sia una via pubblica non più larga di settantacinque centimetri, d'altra parte, se pur vi sia, non sembra opportuno che si possa consentire in tale caso l'apertura di una finestra a distanza minore di settantacinque centimetri dal fondo del vicino, con la possibilità, tra l'altro, che la relativa persiana vada eventualmente ad aprirsi in parte su questo » (*R. C. R., p. 54*).

Anche qui, come nell'ipotesi dell'articolo precedente, è stata precisata la misura della distanza; cioè, dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto al fondo del vicino, come era detto nell'art. 89 del progetto con disposizione comune anche all'art. 87, conformemente al corrispondente art. 589 del codice dell'1865.

L'art. 588 contemplava un'eccezione per i regolamenti locali, che non è stata riprodotta nell'articolo in esame sulla considerazione che nessuna strada può essere più stretta di 75 centimetri (*V. C. P., p. 179*).

**Art. 98.** — *Distanza delle costruzioni dalle vedute.*

Quando per convenzione od altrimenti si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo

non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata come nell'art. 96.

Se la veduta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita.

Se si vuol appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette e oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.

(Art. 590).

« Questo articolo, infine, « riproduce il contenuto dell'art. 590, del codice del 1865, completandolo per eliminare alcuni dubbi sorti nell'interpretazione dello stesso (*il quale disponeva solo per le vedute dirette*). »

« Si usa anche qui l'espressione « non può fabbricare » con riferimento a qualsiasi specie di costruzione, qualunque ne sia la mole, e anche se consista nel semplice alzamento di un muro, già esistente (1° comma).

« Era finora sorto dubbio circa la distanza da osservare quando la veduta diretta formi nello stesso tempo anche veduta obliqua sul medesimo fondo, e si è perciò espressamente stabilito che anche in tal caso deve osservarsi la distanza di tre metri dalle pareti laterali della relativa finestra (2° comma), cioè, *dai lati di essa*.

« Qualora poi il vicino voglia appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le vedute in questione, si disputava finora se dovesse mantenersi alla distanza di tre metri fin dal piede del detto muro o potesse appoggiare il suo edificio al tratto di muro sottostante alla veduta, e, giunto a questa, distaccarsi per tenersi alla distanza di tre metri. Col *terzo comma* dell'articolo si è risolta anche tale questione, stabilendo, in conformità della giurisprudenza costante della Suprema Corte, che la nuova costruzione deve arrestarsi almeno a tre metri al disotto del piano inferiore della veduta in questione (art. 90 del progetto), in quanto, acquistato il diritto di veduta, questo deve potersi esercitare sino a tre metri guardandosi da qualsiasi parte, e quindi anche di sotto » (R. C. R., p. 54).

Nel comporre il testo dell'art. 98 si è sostituito (3° comma) alla dizione « a 3 metri almeno al disotto del piano inferiore delle dette finestre » l'altro « *almeno a 3 metri sotto la loro soglia* ».

#### SEZIONE VIII. — *Dello stillicidio.*

##### Art. 99. — *Scarico delle acque piovane.*

Il proprietario deve costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino nel suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino.

Ove esistano pubblici colatoi, deve provvedere affinchè le acque piovane vi siano immesse con gronde o canali. Si osserveranno in ogni caso i regolamenti locali e le leggi sulla polizia idraulica.

(Art. 591).

1. L'art. 591 del codice del 1865 vietava al proprietario di un fondo di far cadere le acque piovane sul fondo del vicino, ma solo sul proprio terreno o sulla via pubblica.

Il progetto (art. 58) confermando il divieto, imponeva che le acque piovane o scolassero sul suo terreno o fossero condotte con gronde o canali in un pubblico colatoio (*servitus stillicidi vel fluminis recipiendi*).

L'art. 99 in esame, con maggiore precisione e chiarezza ha separato le due disposizioni stabilendo nel 1° comma l'obbligo di far cadere le acque piovane sul proprio terreno e non nel fondo del vicino, e nel secondo comma imponendo l'obbligo, quando esistano pubblici colatoi, di provvedere che vi siano immesse con gronde o canali.

La relazione sul progetto osservò come non avesse alcun fondamento « il dubbio sorto in qualcuno, con riferimento al vigente codice, che i tetti, cioè, non debbano avere alcuna pendenza verso il fondo del vicino, in quanto, mentre, da una parte, sarebbe così in alcune situazioni quasi impossibile la costruzione del tetto, d'altra parte l'articolo si limita solo a disporre che i tetti debbano essere costruiti in maniera che le acque non scolino sul terreno del vicino, il che si può ottenere con apposite grondaie, pur quando la pendenza del tetto sia verso il detto terreno ». aggiungendo poi non esservi dubbio che con le parola « tetto » si debba intendere qualunque specie di copertura.

In seno alla commissione parlamentare, considerandosi che non dappertutto esistono i pubblici colatoi di cui al 2° comma dell'articolo, fu proposto di tornare alla formula dell'art. 591 del codice del 1865: ma fu osservato che quando esistano cunicoli o colatoi, le acque non si devono lasciare che cadano sulla pubblica via.

2. Sono stati fatte salvi, in ogni caso, le disposizioni dei regolamenti locali e delle leggi sulle polizia idraulica.

#### SEZIONE IX. — Delle acque.

« Insieme con norme di nuova formulazione in questa sezione sono state inserite, con opportune modificazioni, alcune norme che, collocandole impropriamente in una sezione dedicata alle servitù stabilite dalla legge, il vecchio codice (articoli 536 a 539, 543 a 545 e 578) dettava in ordine al diritto del proprietario del fondo sulle acque non pubbliche in questo esistenti, all'uso delle acque che limitano o attraversano un fondo, all'apertura di nuove sorgenti, allo scolo delle acque, alle riparazioni di sponde e argini, alle rimozioni degli ingombri, alla ripartizione delle spese per tali riparazioni e rimozioni.

« Nella determinazione dei limiti di utilizzazione delle acque domina sempre il principio di socialità e di subordinazione dell'interesse privato all'interesse nazionale della produzione. Questo principio è chiaramente affermato nell'articolo 103, per il quale, se sorge con-

troversia tra i proprietari a cui un'acqua non pubblica può essere utile, l'autorità giudiziaria deve valutare l'interesse dei singoli proprietari nei loro rapporti e rispetto ai vantaggi che possono derivare alla agricoltura o all'industria dall'uso a cui l'acqua è destinata o si vuole destinare » (*R. R. n. 78*).

**Art. 100.** — *Diritto sulle acque esistenti nel fondo.*

Il proprietario del suolo ha il diritto di utilizzare le acque in esso esistenti, salvo le disposizioni delle leggi speciali per le acque pubbliche e per le acque sotterranee.

Egli può anche disporne a favore d'altri, qualora non osti il diritto di terzi; ma, dopo essersi servito delle acque, non può divertirle in danno d'altri fondi.

(*Art. 540, 545*).

---

1. « Poichè l'acqua costituisce uno degli elementi più essenziali alla vita — così la Relazione sul progetto — sia per i bisogni domestici sia per i bisogni agricoli sia per i bisogni industriali, non può il legislatore dispensarsi dal dettare quelle norme che siano necessarie ad evitarne la dispersione ».

Perciò, seguendo l'art. 545 del codice del 1865, l'art. 43 del progetto, mentre riconosceva al proprietario o possessore di un'acqua del diritto di usarne a suo piacimento, ed anche di disporne a favore di altri, qualora non osti il diritto di un terzo, soggiungeva che egli, dopo essersene servito, non potesse divertirle in modo che si disperdano in danno di altri fondi a cui possano essere utili; però, chi ne profitta fosse tenuto a corrispondere un equo compenso al proprietario o possessore del fondo superiore a cui l'acqua spetta.

In proposito la Relazione sul progetto osservava che, mentre il citato art. 545 stabilisce che il compenso è dovuto al proprietario del fondo superiore, si era ritenuto più giusto disporne che esso è dovuto al proprietario o possessore, « in quanto per l'uso dell'acqua è giusto ed opportuno che il compenso è dovuto al locatario sia perchè anche l'acqua costituisce un frutto del fondo, sia perchè, in tal caso, il locatario è stimolato a non sciupare inutilmente l'acqua ».

In seno, alla Commissione parlamentare, venne posto in rilievo « la natura fondamentale della disposizione in tutto il sistema della proprietà delle acque in quanto essa si può considerare una derivazione della dottrina del Romagnosi, che spiegò la vera natura della proprietà delle acque opponendola alla concezione romanistica *portio agri videtur acqua viva*. E questo uno dei casi — si soggiunse — più solenni della socializzazione della proprietà privata: le acque spettano ad una persona in quanto a lei possono servire; ma se non le possono servire, essa non ha il diritto di disperderle, perchè possono servire ad altri ».

2. Quanto poi al compenso, la Relazione sul progetto rilevò essere « giusto che chi venga a godere dell'acqua ne corrisponda un compenso » ciò essendo « opportuno in quanto il titolare dell'acqua,



stimolato dalla speranza del compenso, non ne fa un uso eccessivo e tale da impedirne il deflusso negli altri fondi; e tale compenso, poichè si tratta di acqua che pel relativo proprietario non aveva più alcun valore, va commisurato al vantaggio che ne ricavi chi la riceve». Lo stesso rilievo, a giustificazione del compenso, fu fatto in seno alla Commissione parlamentare; nella quale fu, peraltro, rilevato come nella relazione sul progetto si parlasse di « possessore » e di « frutto » del fondo », nella prima espressione comprendendo anche il locatario, mentre l'acqua non si può considerare come un frutto, e perciò, stando alla disposizione del progetto, al compenso avrebbe diritto il locatario anche quando non c'è alcun patto al riguardo, il che sembrasse singolare.

La stessa Relazione sul progetto poi osservava: « Qualora l'acqua attraversi più fondi. è evidente che ciascuno debba il compenso al proprietario o possessore del fondo che immediatamente precede il suo perchè a costui l'acqua spettava prima di giungere a lui, ed è costui che interessa stimolare a non sciupare l'acqua a lui pervenuta ».

3. Ma nel comporre l'art. 100 in esame, riaffermato nel 1° comma il diritto del proprietario del suolo di utilizzare le acque in esso esistenti, sono state fatte salve le disposizioni delle leggi speciali concernenti le acque pubbliche e quelle sotterranee.

Nel 2° comma, è stabilito il principio che il proprietario può, non solo utilizzare le acque esistenti nel proprio fondo, ma anche disporne in favore di altri, quando non osti il diritto dei terzi; tale facoltà di disposizione, appunto perchè tale, non poteva essere riconosciuta anche al possessore oltre che al proprietario. Ma per quanto è detto nella relazione della Commissione reale, nella parte sopra riportata, non può egli, dopo essersene servito, divertirle in danno di altri fondi. Non è stato però riprodotto l'obbligo di un compenso da parte di coloro che ne traggono vantaggio.

4. L'art. 45 del progetto riproduceva, salvo lievi modificazioni, il corrispondente art. 542 del codice del 1865 circa il divieto di diversione delle acque somministrate agli abitanti di un comune; e la relazione sul progetto stesso rilevava in proposito che, mentre per le disposizioni dei due precedenti art. 43 e 44, il proprietario dell'acqua può farne qualsiasi uso creda, purchè non la disperda, per l'articolo 45 egli non potesse deviarne il corso, quando l'acqua serva per l'alimentazione e gli usi domestici di una popolazione: non potrebbe pertanto, per esempio, il proprietario dell'acqua deviarla per condurla ad una fontana ornamentale se ciò facendo danneggia i bisogni della popolazione. E fu ritenuto opportuno poi specificare — continua la relazione — che deve trattarsi dei bisogni alimentari e domestici, per evitare che si restringa o allarghi troppo la portata della disposizione, riferendola o ai soli bisogni alimentari o anche ai bisogni industriali o agricoli. Qualora, poi, gli abitanti non abbiano acquistato per titolo o prescrizione il diritto all'uso dell'acqua, è giusto che il proprietario di questa percepisca un compenso, che dovrà corrispondere al vantaggio che egli avrebbe potuto ricavare disponendone».

La Commissione parlamentare approvò la disposizione: la quale non è stata però riprodotta nel codice.

**Art. 101.** — *Uso delle acque che limitano o attraversano un fondo.*

Il proprietario di un fondo limitato o attraversato da un'acqua non pubblica, che corre naturalmente e sulla quale altri non ha diritto, può, mentre essa trascorre, farne uso per la irrigazione dei suoi terreni e per l'esercizio delle sue industrie, ma deve restituire le colature e gli avanzzi al corso ordinario.

(Art. 543).

---

Questo articolo riproduce quasi integralmente, riducendolo ad unico comma, l'art. 543 del codice 1865 relativo al diritto del proprietario di un fondo costeggiato o trasversato da un'acqua privata, di usare dell'acqua stessa.

**Art. 102.** — *Apertura di nuove sorgenti e altre opere.*

Chi vuole aprire sorgenti, stabilire capi o aste di fonte ed in genere eseguire opere per estrarre acque dal sottosuolo o costruire canali o acquedotti, oppure scavarne, profundarne o allargarne il letto, aumentarne o diminuirne il pendio o variarne la forma, deve, oltre le distanze stabilite nell'art. 82, osservare le maggiori distanze ed eseguire le opere che siano necessarie per non recare pregiudizio ai fondi altrui, sorgenti, capi o aste di fonte, canali o acquedotti preesistenti e destinati alla irrigazione dei terreni o agli usi domestici, industriali.

(Art. 578).

---

« Poichè il contenuto dell'art. 578 del cod. del 1865 aveva riferimento anch'esso all'uso e godimento delle acque private, si è ritenuto opportuno trasferirlo in questasezione compilando questo articolo (102) quasi identico al primo comma del suddetto art. 578, e facendo invece un articolo a parte (art. 103) del capoverso, per fonderlo insieme con l'art. 544 e collocarlo dopo l'art. 102, in quanto esso si riferisce a tutti i casi di controversie circa l'uso e il godimento delle acque private di cui ai due precedenti » (R. C. R. p. 37).

**Art. 103.** — *Conciliazione di opposti interessi.*

Se sorge controversia tra i proprietari a cui un'acqua non pubblica può essere utile, l'autorità giudiziaria deve valutare l'interesse dei singoli proprietari nei loro rapporti e rispetto ai vantaggi che possono derivare all'agricoltura o all'industria dall'uso a cui l'acqua è destinata o si vuol destinare.

L'autorità giudiziaria può assegnare un'indennità ai proprietari che sopportino diminuzione del proprio diritto.

In tutti i casi devono osservarsi le disposizioni delle leggi sulle acque e sulle opere idrauliche.

(Art. 544, 578).

1. L'art. 50 del progetto riproduceva, il contenuto dell'art. 544 e del capoverso dell'art. 578 del codice del 1865, con la modifica che, mentre quest'ultimo parla di assegnazione dell'indennità all'uno o all'altro dei proprietari, nel progetto si parlava di assegnazione della indennità « a colui che sopporti diminuzione del proprio diritto », per comprendervi sia il caso che i proprietari interessati siano più di due, sia il caso che danneggiati siano anche l'enfiteuta, l'usufruttuario, l'affittuario, o altri, non essendo altrimenti giusto che l'indennizzo sia corrisposto al solo proprietario, mentre maggior danno potrebbe aver risentito, per esempio, l'affittuario per non aver potuto più avere l'acqua necessaria per la coltivazione da lui adottata, ed eventualmente con grandi spese d'impianto » (R. C. R., p. 38).

2. Nella Commissione parlamentare il relatore ebbe a proporre la seguente formula: « Se sorga controversia fra i proprietari circa l'uso delle acque o l'utilità che alle medesime possono derivare, l'autorità giudiziaria deve valutare l'interesse dei singoli proprietari nei loro rapporti e nei confronti dei maggiori vantaggi che possono derivare all'agricoltura o all'industria a cui l'acqua è destinata o vuolsi destinare, subordinando l'interesse del singolo all'interesse generale della produzione. L'autorità può assegnare un equo compenso ai proprietari o utenti delle acque che sopportino diminuzioni del proprio diritto e può compensare altrimenti i danni e i vantaggi. In tutti i casi debbono sempre osservarsi i regolamenti particolari e locali sul corso e sull'uso delle acque ».

Ma nella discussione fu proposto e venne approvato di sostituire nel 1° comma alle parole: « fra i proprietari circa l'uso delle acque o l'utilità che dalle medesime possono derivare » le altre, che si leggono nel testo: « tra i proprietari a cui un'acqua può essere utile », così comprendendovi « anche il caso in cui, senza andare a cercare acqua, unicamente per fare le fondamenta di un edificio, si reca danno all'acqua del vicino »; venne soppressa la espressione « subordinando l'interesse del singolo all'interesse generale della produzione » comechè superfluo, essendosi già fatto parola dei « vantaggi che possono derivare all'agricoltura e all'industria »; e, infine, venne soppressa anche la parola « maggiori » che precedeva « vantaggi » perchè non si pensasse « che i piccoli proprietari siano posti alla mercè dei grandi ». (V. C. P. p. 166).

Con tali modificazioni e altre soltanto formali è stata formulato il 1° comma dell'articolo in esame.

Il 2° comma è stato mantenuto anch'esso, ma escludendo l'ultima frase « e può compensare altrimenti i danni e i vantaggi » il cui concetto è già compreso nella espressione della prima parte del comma stesso.

Il 3° comma è stato mantenuto quasi testualmente.

3. L'art. 48 del progetto, relativo agli *emungimenti* e alle *recisioni idriche*, stabiliva: « chi, nel costruire o scavare o fare qualsiasi opera produce emungimento o altro danno all'altrui acqua, è tenuto a di-

struggere le opere compiute ed a risarcire i danni; e se, nel fare le opere predette, siano state recise le vene idriche che alimentavano l'altrui acqua, ancorchè senza dolo e senza utile dell'autore della recisione, questi è tenuto egualmente al risarcimento dei danni».

Ma la Commissione parlamentare votò la soppressione dell'articolo, sembrando da una parte eccessive le disposizioni contenutevi e dall'altra che il caso previstovi rientrasse nell'art. 28 del progetto, poi fuso nell'art. 31 del testo, che riconosce al proprietario del suolo di fare qualunque escavazione ad opera che non rechi danno al vicino (v. nota all'art. 31).

La soppressione è stata mantenuta.

#### **Art. 104.** — *Scolo delle acque.*

Il fondo inferiore è soggetto a ricevere le acque che dal fondo più elevato scolano naturalmente, senza che sia intervenuta l'opera dell'uomo.

Il proprietario del fondo inferiore non può impedire questo scolo, nè il proprietario del fondo superiore può renderlo più gravoso.

Se per opere di sistemazione agraria dell'uno o dell'altro fondo si rende necessaria una modificazione del deflusso naturale delle acque, è dovuta un'indennità al proprietario del fondo a cui la modificazione stessa ha recato pregiudizio.

(Art. 536).

1. L'art. 38 del progetto riproduceva sostanzialmente l'art. 536 del codice del 1865, con la sola variante che il proprietario del fondo superiore può utilizzare anche tutta l'acqua nel proprio fondo, salvo che quello del fondo inferiore abbia acquistato il diritto alle colature ed agli avanzi. «Si elimina così il dubbio — era detto nella relazione della Commissione reale (p. 33) — che in alcuni sorgeva pel vigente codice, e cioè se il proprietario del fondo possa usare delle acque piovane su questo cadute, o debba invece lasciarle defluire naturalmente nel fondo inferiore. Con la formola adottata si viene non solo a stabilire il diritto del proprietario del fondo superiore ad utilizzare tutta l'acqua, ma anche implicitamente il diritto del proprietario del fondo inferiore, che non abbia acquistato uno speciale diritto alle colature ed avanzi, a ricevere l'acqua da quello non utilizzata, per cui non sarebbe consentito al proprietario del fondo superiore di disperdere o ritenere l'acqua da lui non utilizzata. Naturalmente, con le acque, il proprietario del fondo inferiore è tenuto a ricevere anche tutto ciò che sia dalle stesse trasportato».

In seno alla Commissione parlamentare fu osservato come fosse superfluo l'inciso «ma può utilizzare tutta l'acqua del proprio fondo» che si leggeva nell'art. 38 del progetto e che non ha riscontro nell'articolo 536 codice del 1865, dato che il diritto di utilizzare tutta l'acqua del proprio fondo è evidente.

La Commissione approvò quindi un nuovo testo sostanzialmente nei termini di cui al 1° e 2° comma dell'articolo 104 in esame: al quale

è stato aggiunto un *terzo comma*, che riconosce il diritto ad un indennizzo al proprietario del fondo che abbia risentito pregiudizio da opere di sistemazione agraria che abbiano importato modificazione al deflusso naturale delle acque.

2. L'art. 39 del progetto disponeva che il proprietario del fondo inferiore fosse tenuto a ricevere le acque anche in caso in cui quello del fondo superiore faccia con scavi e altre opere scaturire una sorgente nel suo fondo o adduca in esso acque da altri luoghi; ma il proprietario del fondo inferiore avesse diritto a una indennità per il danno che non fosse compensato dal vantaggio del nuovo deflusso; e soggiungeva che a tale peso non potessero essere assoggettati le case, i cortili, i giardini, i parchi e le aie ad essi attinenti e ciò «per l'eccessivo danno che tali immobili ne risentirebbero — com'è detto nella stessa relazione sul progetto (p. 39) — senza di solito poter essere adeguatamente compensati dell'indennità».

Soggiungeva la stessa relazione che non s'era creduto poi necessario di disporre che il proprietario di un fondo possa servirsi delle acque piovane che corrono sulla strada pubblica, «in quanto l'uso che il proprietario del fondo costeggiante la via pubblica può fare dell'acqua piovana caduto sulla stessa costituisce un *commodum*, non un diritto; esso, in fatti, ne trae un vantaggio, che, tuttavia, può perdere se altro proprietario confinante con la strada usi della stessa acqua, o se la pubblica amministrazione gliene faccia divieto.

In seno alla Commissione parlamentare fu discusso se l'articolo (39) del progetto fosse da conservare o da sopprimere; ma fu ritenuto utile conservarlo in quanto con la sua disposizione si intendeva di consentire al proprietario di un fondo di fare ricerche di acque per migliorare la produzione e quindi per determinare un miglioramento dell'economia agricola dei fondi in genere e del proprio fondo in particolare; tanto più che i fondi sottostanti più vantaggio possono risentirne che danno, e, d'altra parte, se danno ne risentono, possono esserne indennizzati.

Ma l'articolo non è stato mantenuto essendo stato sostituito con la norma generale più ampia dell'art. 104 in esame.

#### **Art. 105.** — *Consorti per regolare il deflusso delle acque.*

Qualora per esigenze della produzione si debba provvedere a opere di sistemazione degli scoli, di soppressione di ristagni o di raccolta di acque, l'autorità amministrativa, su richiesta della maggioranza degli interessati o anche d'ufficio, può costituire un consorzio tra i proprietari dei fondi che traggono beneficio dalle opere stesse.

Si applicano a tale consorzio le disposizioni del secondo e del terzo comma dell'art. 111.

---

È stato qui previsto e regolato uno dei casi in cui si fa luogo alla costituzione di *consorti coattivi di miglioramento fondiario*, cioè, nel caso che per esigenze della produzione debbasi provvedere ad opere per regolare il deflusso delle acque, quali la sistemazione di scoli, o la soppressione di ristagni o di raccolta delle acque.

Il consorzio viene costituito o a richiesta della maggioranza degli interessati, o anche di ufficio, fra i proprietari dei fondi che traggono beneficio da tali opere (1° *comma*). Il consorzio può anche procedere all'espropriazione dei singoli diritti dei proprietari dei fondi pagando le dovute indennità (*Art. III, 2° comma*).

Per la forma di costituzione e il funzionamento dei consorzi si osservano le norme stabilite per i consorzi di miglioramento (2° *comma*).

#### **Art. 106. — Riparazione di sponde e argini.**

Qualora le sponde o gli argini che servivano di ritegno alle acque siano stati in tutto o in parte distrutti od atterrati, ovvero per la naturale variazione del corso delle acque si renda necessario di costruire nuovi argini o ripari, e il proprietario del fondo non provveda sollecitamente a ripararli o costruirli, ciascuno dei proprietari danneggiati o minacciati può provvedervi, ottenuta in via d'urgenza l'autorizzazione dal pretore.

Le opere devono essere eseguite in modo che il proprietario del fondo, in cui esse si compiono, non ne subisca danno, eccetto quello temporaneo causato dalla esecuzione delle opere stesse.

(*Art. 537*).

1. Gli articoli 106, 107 e 108, riproducendo, con qualche variazione ed aggiunta, gli articoli 537, 538 e 539 del codice del 1865, si riferiscono rispettivamente alle riparazioni di sponde ed argini, alla eliminazione di ingombri nei corsi d'acqua, ed alle relative spese.

L'articolo in esame prevede (1° *comma*), come già l'art. 537, che la distruzione delle sponde o argini o la necessità di costruirne altri siano indipendenti dalla volontà del proprietario del fondo, ed in tal caso consente ai proprietari danneggiati o minacciati, anche se il loro fondo non sia contiguo a quello rivierasco, di provvedere essi alla ricostruzione, ma previa autorizzazione da darsi, in via d'urgenza, dal pretore. « La disposizione, come già l'art. 537, non si estende al caso in cui argini e sponde non siano mai esistiti e le acque non abbiano neppur variato il loro corso, in quanto in tal caso i proprietari minacciati o danneggiati non avranno altra possibilità che di costruire ripari tra i loro fondi e quello rivierasco, a cui l'invasione delle acque potrebbe anche riuscire eventualmente utile, per la natura della coltivazione adottata ». (*R. C. R.* pag. 34).

2. Il progetto (art. 40) usava la espressione: « se il proprietario del fondo non voglia ripararli, o ristabilirli o ricostruirli »; la Commissione parlamentare vi sostituì l'altra, che si legge nel testo: « non provveda sollecitamente a ripararli o costruirli », e all'altra « in via d'urgenza » sostituì « in caso d'urgenza ».

E applicabile il 1° *comma* dell'art. 108 circa il concorso nelle spese.

3. Il progetto, inoltre, nel 2° *comma* dello stesso art. 40 prevedeva il caso che la distruzione degli argini o la variazione del corso delle acque fossero dovute al fatto del proprietario. e disponeva che questi

dovesse provvedere prontamente, e che, rifiutandovisi, potessero provvedervi gli altri a spese di lui. Ma la Commissione parlamentare propose di fondere questa disposizione con quella dell'art. 42 del progetto stesso (*capov. dell'art. 108*) che comprende ogni caso di fatto colposo del proprietario.

4. Il 2° *comma* stabilisce che le spese devono essere eseguite in modo che il proprietario del fondo in cui si compiono non debba subire altro danno che quello temporaneo causato dalla esecuzione di esse.

**Art. 107.** — *Rimozione degli ingombri.*

Le disposizioni dell'articolo precedente si applicano anche quando si tratta di togliere un ingombro formatosi sulla superficie di un fondo o in un fosso, rivo, colatoio o altro alveo, a causa di materie in essi impigliate, sicchè le acque danneggino o minaccino di danneggiare i fondi vicini.

(Art. 538).

---

Questo articolo dispone che le stesse norme del precedente art. 106 si applicano anche quando si tratti di ingombri formati nel corso delle acque per materie in esse impigliate sicchè le acque danneggino o minaccino di danneggiare i fondi vicini. È una riproduzione del corrispondente art. 538 del codice del 1865 con lievi modificazioni formali.

**Art. 108.** — *Spese per la riparazione, costruzione o rimozione.*

Tutti i proprietari, ai quali torna utile che le sponde e gli argini siano conservati o costruiti e gli ingombri rimossi, devono contribuire alla spesa in proporzione del vantaggio che ciascuno ne ricava.

Tuttavia, se la distruzione degli argini, la variazione delle acque o l'ingombro nei loro corsi derivano dal fatto colposo di un proprietario, le spese di conservazione, di costruzione o di riparazione gravano esclusivamente su di lui, salvo in ogni caso l'eventuale risarcimento dei danni.

(Art. 539).

---

L'art. 42 del progetto riproduceva in forma più sintetica la disposizione contenuta nel corrispondente art. 539 del codice del 1865.

La Commissione parlamentare la riprodusse in una formula che, con lievi modificazioni soltanto formali, si legge nel 1° *comma* dell'articolo in esame; ed, inoltre, vi aggiunse il 2° *comma*, nel quale venne contemplato anche il caso, preveduto nell'art. 40 del progetto, quello, cioè, di distruzione di argini e di variazione del corso delle acque pel fatto del proprietario (v. art. 106) quanto all'obbligo delle spese oc-

correnti per la conservazione, costruzione o riparazione a carico di lui, salvo l'eventuale risarcimento dei danni.

Nel testo formulato dalla Commissione, come in quello dell'art. 40 del progetto, il capoverso usava la locuzione « per il fatto del proprietario »; ma, a richiesta di uno dei commissari, fu chiarito che si intendesse riferirsi così al fatto colposo come al fatto incolpevole. Ma nel testo dell'articolo 108 si è precisato doversi trattare solo di « fatto colposo ».

Mentre nel caso del primo comma il proprietario del fondo in cui vengono rifatte le opere « deve concorrere alle spese solo se l'opera riesca anche a lui vantaggioso, ed in proporzione del vantaggio che ne ricava, nel caso del secondo comma invece, essendo stato il danno cagionato da lui, incombono a lui le opere ». (*R. C. R.*, p. 35).

#### **Art. 109.** — *Consorti volontari.*

Possano costituirsi in consorzio i proprietari di fondi vicini che vogliano riunire e usare in comune le acque defluenti dal medesimo bacino di alimentazione o da bacini contigui.

L'adesione degli interessati e il regolamento del consorzio devono risultare da atto scritto.

Il regolamento del consorzio è deliberato dalla maggioranza calcolata in base all'estensione dei terreni a cui serve l'acqua.

(*Art. 657, 658*).

---

1. Questo articolo non ha precedenti nel codice del 1865, ma trae la sua origine — come è notato nella relazione della Commissione reale (p. 37) —, dall'art. 708 del codice svizzero. Il progetto (art. 46) stabiliva, a proposito dei consorzi, che quando più acque vicine alimentate da una medesima falda sotterranea appartengano a diversi proprietari e l'uso separato delle medesime dia un'utilità minore che l'uso in comune, può, sulla richiesta della maggioranza di essi, calcolata secondo l'interesse, costituirsi tra loro un consorzio per la riunione delle acque e l'uso di esse. Il consorzio — così la relazione citata — diventa obbligatorio quando lo richieda la maggioranza degli interessati, mentre pel codice svizzero l'obbligatorietà vien meno qualora alcuno degli interessati vi si opponga.

La Commissione parlamentare, dopo ampia discussione, affidò al relatore di compilare un nuovo testo dell'articolo del progetto, tenendo presenti le osservazioni fatte e seguendo il criterio di non allontanarsi troppo dal codice vigente. Ma anche sul nuovo testo la discussione fu ampia, ed a seguito di essa venne approvata una nuova formulazione dalla quale è stato tratto il testo dell'articolo in esame.

I proprietari di fondi vicini, interessati a riunire ed a usare in comune le acque di uno stesso bacino di alimentazione o di più bacini contigui, possono riunirsi in consorzio, (volontari) il cui regolamento, come l'adesione di ciascun proprietario deve risultare da atto scritto (privato o pubblico) ed è deliberato dalla maggioranza calcolata in base alla estensione del terreno cui serve l'acqua.



Il consorzio può essere costituito anche d'ufficio (consorzio coattivo: *art. 109*).

Si osservano le norme dei consorzi di miglioramento fondiario quanto alla costituzione ed al funzionamento (*art. 111*).

Per lo scioglimento del consorzio, *v. articolo 110*.

**Art. 110.** — *Scioglimento del consorzio.*

Lo scioglimento del consorzio non ha luogo se non quando è deliberato da una maggioranza eccedente i tre quarti, o quando, potendosi la divisione effettuare senza grave danno, essa è domandata da uno degli interessati.

In tutto il rimanente si osservano per tali consorzi le norme stabilite per la comunione.

(*Art. 660, 661*).

---

I consorzi volontari possono sciogliersi od a seguito di deliberazione della maggioranza eccedente i tre quarti dei consorziati, o a richiesta anche di uno solo quando la divisione possa effettuarsi senza grave danno. Anche per lo scioglimento la maggioranza va calcolata, come per la costituzione (*art. 109, 3° comma*), in base alla estensione dei terreni a cui serve l'acqua.

**Art. 111.** — *Consorzi coattivi.*

Nel caso indicato dall'*art. 109*, il consorzio può anche essere costituito d'ufficio dall'autorità amministrativa, allo scopo di provvedere a una migliore utilizzazione delle acque.

Per le forme di costituzione e il funzionamento si osservano le norme stabilite per i consorzi di miglioramento fondiario.

Il consorzio può anche procedere all'espropriazione dei singoli diritti, mediante il pagamento delle dovute indennità.

(*Art. 659*).

---

I consorzi coattivi, oltre che per la migliore utilizzazione delle acque (*art. 109*) possono essere costituite per regolarne il deflusso (*art. 105*); in ambo i casi la costituzione può aver luogo anche di ufficio dell'autorità amministrativa secondo le norme dei consorzi di miglioramento fondiario: 1° e 2° *comma*): a tal fine il consorzio può anche procedere ad espropriazione dei singoli diritti, pagando la dovuta indennità (3° *comma*).

**CAPO III.** — *Dei modi di acquisto della proprietà.*

**Art. 112.** — *Modi di acquisto.*

La proprietà si acquista per occupazione, per invenzione, per accessione, per specificazione, per unione o commistione, per effetto

di contratti, per successione a causa di morte, per usucapione e negli altri modi stabiliti dalla legge.

Per le cose mobili e i titoli al portatore valgono anche le disposizioni particolari contenute nel titolo VIII di questo libro.

(Art. 710).

---

Era opportuno che non mancasse nel nuovo codice una disposizione completa che enumerasse i suoi *modi di acquisto della proprietà*. «Ai modi di acquisto enumerati dal codice del 1865 (art. 710) è stata aggiunta l'*accessione* «che i compilatori del vecchio codice disciplinano altrove considerandola non come un modo di acquisto, ma come uno sviluppo, un'esplicazione del diritto di proprietà sulla cosa principale. È stata inoltre aggiunta l'*invenzione*, essendo improprio considerare il ritrovamento delle cose smarrite e la scoperta del tesoro quali casi speciali di occupazione, e infine la *specificazione*, l'*unione* e la *commistione*. Le tre ultime figure non possono, senza grande sforzo, ricondursi, come le riconduceva il vecchio codice, nell'ambito della accessione. Nella specificazione, infatti, non è possibile ravvisare, come ha messo in evidenza la dottrina più moderna, un rapporto di subordinazione fra due elementi eterogenei, la materia e il lavoro; nell'unione e nella commistione poi, quando le cose sono inseparabili, sorge, di regola, un rapporto di comunione, e solo nel caso in cui una di esse possa essere considerata come principale rispetto all'altra o sia di molto superiore per valore, si opera l'attrazione *per praevalentiam* e si rientra nell'orbita dell'accessione. Per contro, dai modi di acquisto enumerati dal vecchio codice è stata eliminata la donazione, che non è un modo autonomo di acquisto, ma rientra nella categoria generale dei contratti». (R. E., n. 80).

Per le cose mobili e i titoli al portatore si applicano anche le disposizioni particolari contenute nel titolo VIII di questo libro (*possesso*).

#### SEZIONE I. — *Dell'occupazione e dell'invenzione.*

##### **Art. 113.** — *Cose suscettibili di occupazione.*

Le cose mobili che non sono proprietà di alcuno si acquistano con l'occupazione.

Tali sono le cose abbandonate e gli animali che formano oggetto di caccia o di pesca.

(Art. 711).

---

1. L'art. 561 del codice del 1865 dichiarava che potessero costituire oggetto di occupazione le *cose mobili non appartenenti ad alcuno*, specificando che a tale categoria di cose appartengono quelle di cui il proprietario ha abbandonato il possesso con l'intenzione di per-

derne le proprietà, nonchè gli animali selvaggi che vivono nello stato di naturale libertà. E la relazione sul progetto (1) osservava in proposito: « L'occupazione non è che acquisto del possesso: non occorre quindi altro *animus* che quello occorrente per l'acquisto del possesso; in altri termini, l'animo di insignorirsi della cosa, non quello di diventare proprietario. Ma la soluzione del problema è lasciato alla dottrina ».

Il 1° comma « riproducendo, con lieve variante, l'art. 711 del codice del 1865, pone in evidenza che l'occupazione, come modo di acquisto della proprietà, è limitata alle cose mobili. L'esclusione della possibilità di acquistare per occupazione i beni immobili si coordina con la norma introdotta nell'art. 18 per attribuire al patrimonio dello Stato i beni immobili che non siano di proprietà di alcuno. E così risolve una questione che traeva vita dalla formula generica dell'articolo 711 del vecchio codice ». (*R. R.*, n. 81 citata).

2. « Segue, *exempli gratia* — soggiunge la relazione sul progetto — la indicazione di categorie di cose mobili *nullius* (2° comma): le cose derelitte, quelle, cioè, che alcuno ha abbandonato, ossia ne ha perduto volontariamente il possesso con la intenzione di perderne la proprietà (*res derelictae animo derelinquendi*) e gli animali selvatici che vivono nello stato di naturale libertà », che formano oggetto di caccia o di pesca, dei quali la proprietà si acquista con l'impossessarsene.

#### Art. 114. — *Sciami di api.*

Il proprietario di sciami di api ha diritto d'inseguirli sul fondo altrui, ma deve risarcire il danno cagionato al fondo; se non li ha inseguiti entro due giorni o ha cessato durante due giorni d'inseguirli, può prenderli e ritenerli il proprietario del fondo.

(Art. 713).

« Per ciò concerne l'inseguimento degli sciami di api e degli animali mansuefatti, rimangono immutate le disposizioni dell'art. 713 del codice del 1865; le quali sono state poi divise in due articoli, di cui l'uno (114) relativo agli sciami di api e l'altro (115) agli animali mansuefatti » (*R. R.*, n. 82).

Il progetto regolava in due articoli (563 e 564) l'*inseguimento degli sciami di api* che migrano nel fondo altrui; col primo dichiarava che essi cessano di appartenere al proprietario se questi non li abbia inseguiti entro due giorni o se durante due giorni ne abbia abbandonato l'inseguimento (art. 713 cod. civ. 1865); col secondo consentiva al proprietario, al fine d'inseguire lo sciame, di entrare nel fondo altrui e fare ivi quanto è necessario per ricondurre lo sciame presso di sé, ma col minor danno e incomodo per la proprietà altrui e con l'osservanza delle cautele per tutelare la incolumità delle persone; sog-

(1) Relazione del Prof. Gino Segrè; p. 244.

giungendo che egli deve risarcire il danno cagionato al possessore del fondo; trascorsi i due giorni il proprietario del fondo acquista le proprietà dello sciaame. (*R. C. P. p. 244*).

La Commissione parlamentare si limitò a proporre la fusione dei due articoli in uno solo, quello in esame, nel quale sono state raccolte le disposizioni di entrambi.

#### **Art. 115.** — *Animali mansuefatti.*

Gli animali mansuefatti possono essere inseguiti dal proprietario nel fondo altrui, salvo il diritto del proprietario del fondo al risarcimento del danno.

Essi appartengono a chi se ne sarà impadronito, se non sono reclamati entro venti giorni da quando il proprietario ha avuto conoscenza del luogo dove si trovano.

(*Art. 713*).

---

Per gli animali mansuefatti, *qui ex consuetudine abire et redire solent*, l'art. 565 del progetto aveva tre disposizioni: col 1° comma, stabiliva che essi cessano d'appartenere al loro proprietario quando perdano la *consuetudinem revertendi* nel luogo ad essi destinato; col secondo, consentiva la facoltà di inseguirli anche nel fondo altrui, osservate le cautele stabilite per gli sciami di api; col terzo, stabiliva — come già l'art. 713 del codice del 1865 — ch'essi appartengono a chi se n'è impadronito se non reclamati entro 20 giorni da quello in cui il proprietario ha avuto conoscenza del luogo e delle persone presso cui si trovano.

In seno alla Commissione parlamentare fu proposto di allungare il detto termine, potendo avvenire che gli animali siano stati rubati; ma fu replicato che, in tale caso, il proprietario può far valere altre azioni.

Nel comporre il testo dell'articolo in esame si è, nel 2° comma, soltanto aggiunto, «per eliminare ogni controversia, che il termine di venti giorni, entro il quale il proprietario (e al proprietario sarà da equipararsi, secondo le circostanze, il possessore o il detentore) può reclamare gli animali mansuefatti, decorre dal giorno in cui egli ha avuto conoscenza del luogo dove si trovano». (*R. R., n. 82*): trascorso tale termine, si reputa che essi abbiano perduta la *consuetudinem revertendi*.

#### **Art. 116.** — *Migrazione di colombi, conigli e pesci.*

I conigli o pesci che passano ad un'altra conigliera o peschiera si acquistano dal proprietario di queste, purchè non vi siano stati attirati con arte o con frode.

Lo stesso vale per i colombi che passano ad altra colombaia, salve le diverse disposizioni di legge sui colombi viaggiatori.

(Art. 462).

---

Il progetto non aveva riprodotto l'art. 462 del codice del 1865, sulla considerazione che il detto articolo, « il quale si spiega solo con ragioni storiche, è stato molto criticato » (R. O. R., p. 244).

Ma l'articolo, che nel codice del 1865 era collocato fra le accessioni è stato riprodotto nel nuovo e trasferito in questa sede, essendo sembrato che più correttamente debba in questo caso ravvisarsi acquisto per occupazione, anzichè per accessione » (R. R., n. 82).

#### Art. 117. — *Cose ritrovate.*

Chi trova una cosa mobile deve restituirla al proprietario, e, se non lo conosce, deve consegnarla senza ritardo al podestà del luogo in cui l'ha trovata, indicando le circostanze del ritrovamento.

(Art. 715).

---

Quanto alle cose ritrovate (*vacuae possessionis, non proprietatis*) il progetto, nell'articolo 566, ampliando la disposizione del corrispondente art. 715 del codice del 1865, disponeva che « chi trova un oggetto mobile deve restituirlo al precedente proprietario o possessore o consegnarlo senza ritardo al podestà del comune del luogo dove lo ha trovato, indicando la circostanza del ritrovamento ; se egli sa o ha motivo di sospettare che l'oggetto sia stato delittuosamente sottratto, deve denunciare quanto è a sua notizia e il vero proprietario, se lo conosce ; finchè la cosa rimane presso il ritrovatore, il rapporto è regolato come deposito ».

La Commissione parlamentare mantenne fermo l'articolo, nonostante che si fosse proposto la soppressione del 2° comma in quanto l'obbligo ivi imposto di denunciare il ladro, può distogliere l'inventore dal fare la consegna, e, quanto al 3° comma, di sostituire agli obblighi del depositario quello della conservazione della cosa trovata da buon padre di famiglia.

Nel compilare l'articolo 117 in esame è stata tenuta ferma la sola disposizione del 1° comma dell'articolo del progetto « rispondente all'art. 715 del codice del 1865 ; restando soppresso il 2° comma in conformità della proposta della Commissione parlamentare, nonchè il 3° circa la posizione giuridica del ritrovatore finchè la cosa resti presso di lui.

Al proprietario sono equiparati il possessore e il detentore (articolo 121).

**Art. 118. — Pubblicazione del ritrovamento.**

Il podestà rende nota la consegna per mezzo di pubblicazione all'albo pretorio del comune, da farsi per due domeniche successive e da restare affissa per tre giorni ogni volta.

(Art. 716).

---

Negli artt. 118 e 119 sono riprodotte, con lievi modificazioni formali, le disposizioni degli articoli 715 e 716 del codice del 1865. Nel primo di essi (118) è stato precisato che la pubblicazione dell'avviso nell'albo pretorio, da farsi, come per l'art. 715, per due domeniche successive, deve restare affissa per tre giorni ciascuna volta.

**Art. 119. — Acquisto di proprietà della cosa ritrovata.**

Trascorso un anno dall'ultimo giorno della pubblicazione senza che si presenti il proprietario, la cosa oppure il suo prezzo, ove le circostanze ne abbiano richiesto la vendita, appartiene a chi l'ha trovata.

Tanto il proprietario, quanto il ritrovatore, riprendendo la cosa o ricevendo il prezzo, devono pagare le spese occorse.

(Art. 717).

---

1. In questo articolo, riproducendosi la definizione del corrispondente art. 716 del codice del 1865 circa l'acquisto della proprietà della cosa trovata, è stato ridotto da due anni ad *un solo anno* il termine decorso il quale il ritrovatore acquista la proprietà della cosa ritrovata, oppure il prezzo di essa quando le circostanze ne abbiano richiesta la vendita (1° *comma*).

Non è stato riprodotto dal progetto (art. 568) la disposizione che con l'acquisto delle proprietà della cosa ritrovata cessano gli altri diritti reali sulla cosa stessa.

Le spese occorse stanno a carico del proprietario o del ritrovatore che riprende la cosa, o riceve il relativo prezzo se venduta (2° *comma*).

Al proprietario sono equiparati il possessore e il detentore (art. 121).

2. Le cose ritrovate anteriormente alla entrata in vigore del libro delle proprietà (28 ottobre 1941) o il prezzo di esse si acquistano dal ritrovatore col decorso di un anno da tale data, salvo che, secondo le disposizioni del codice dal 1865, rimanga a decorrere un termine minore (art. 21 *disposiz. transitorie*).

**Art. 120. — Premio dovuto al ritrovatore.**

Il proprietario deve pagare a titolo di premio al ritrovatore, se questi lo richiede, il decimo della somma o del prezzo della cosa ritrovata.

Ove tale somma o prezzo ecceda le diecimila lire, il premio per il sovrappiù sarà solo del vigesimo.

Se la cosa non ha valore commerciale, la misura del premio sarà fissata dal giudice secondo il suo prudente arbitrio.

(Art. 718).

---

In questo articolo sono state riprodotte, nei *primi due commi*, le disposizioni dell'art. 718 del codice del 1865, aumentato, in relazione al nuovo valore della moneta, il valore della cosa trovata agli effetti della riduzione del premio sul sovrappiù dal decimo al vigesimo. Nel 3° *comma* si è aggiunto il caso che la cosa trovata non abbia valore commerciale, rimettendo al prudente arbitrio del giudice la determinazione della misura del premio. (R. R., n. 83).

Al proprietario sono equiparati, agli effetti dell'obbligo di corrispondere il premio col ritrovatore, il possessore e il detentore (articolo 121).

**Art. 121.** — *Equiparazione del possessore o detentore al proprietario.*

Agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli 117 e seguenti, al proprietario sono equiparati, secondo le circostanze, il possessore e il detentore.

---

V. art. 117, 119, 120.

**Art. 122.** — *Tesoro.*

Tesoro è qualunque cosa mobile di pregio, nascosta o sotterrata, di cui nessuno può provare d'essere proprietario.

Il tesoro appartiene al proprietario del fondo in cui si trova. Se il tesoro è trovato nel fondo altrui, purchè sia stato scoperto per solo effetto del caso, spetta per metà al proprietario del fondo e per metà al ritrovatore. Lo stesso vale se il tesoro è scoperto in una cosa mobile altrui.

Per il ritrovamento degli oggetti d'interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico e artistico si osservano le disposizioni delle leggi speciali.

(Art. 714).

---

1. L'art. 572 del progetto conteneva nel 1° comma la *definizione del tesoro*, tale considerando « qualunque oggetto mobile, anche involontariamente nascosto o sotterrato, di cui nessuno possa provare di essere il proprietario ». E la relazione sul progetto così si esprimeva in proposito: « Il diritto sul tesoro si ricollega al diritto romano e comune; la definizione che ne dà il codice attuale (art. 714 capov.)

e salvo lievi varianti, l'art. 572 del progetto, non è sostanzialmente diversa da quella data nel fr. 31 § I D. 41, 1, di PAOLO *Thesaurus est vetus quaedam depositio pecuniae, cuius non extat memoria, ut iam dominum non habeat*. La definizione data, nell'art. 572, oltre al comprendere altri oggetti mobili che non siano denaro (ciò che era già sottinteso anche secondo il diritto romano) generalizza opportunamente col riferirsi all'impossibilità di provare di essere proprietario. nè limita, come il codice, il concetto agli oggetti di pregio, e ne completa la nozione aggiungendo che il nascondimento o il sotterramento può essere anche stato involontario (« Tesoro è qualunque oggetto mobile, anche involontariamente nascosto o sotterrato, di cui nessuno possa provare di essere proprietario »). Ciò esclude la necessità dell'indagine se la cosa poteva o doveva essere stata in origine proprietà di alcuno e se soltanto si sia perduta la memoria del più antico proprietario (p. es. antichi corpi o scheletri umani o di animali). L'acquisto è fondato sulla scoperta, quindi non sull'apprensione del possesso in un fondo, o anche in una cosa mobile (cfr. art. 714, c. civ. »).

Nella Commissione parlamentare si propose di aggiungere alle parole « oggetto mobile » l'altra « di pregio » usata nell'art. 714 (capov.) del codice del 1865, che si riallaccia alla definizione del diritto romano, e di sopprimere le parole « anche involontariamente ». La prima proposta fu accolta. Quanto alla seconda, si osservò da taluno che vi fosse contraddittorietà fra l'atto di nascondere e la involontarietà: chi nasconde un oggetto, evidentemente compie un atto volontario; da altri si osservò che la espressione adoperata si dovesse riferire solo al sotterramento, perchè un oggetto può essere sotterrato per terremoto, per frana, ecc.; mentre il nascondere implica sempre un atto di volontà.

Si finì col concordare la formula: « *nascosto o anche involontariamente sotterrato* » la quale è stata riprodotta nel 1° comma dell'articolo in esame soppresso l'avverbio.

2. Il secondo comma dello stesso art. 572, stabiliva che il tesoro scoperto in un fondo o in una cosa mobile appartiene metà al proprietario del fondo o della cosa e per metà allo scopritore; e la detta relazione osservava che il punto se la scoperta debba essere avvenuta casualmente e non *data opera*, è risolto altrimenti dal progetto e, cioè, nel senso, indicato nello stesso 2° comma, che « nulla spetta allo scopritore se questo si è introdotto nel fondo o ha ricercato nella cosa mobile senza il consenso del proprietario o del possessore ». Ed in proposito in seno alla Commissione parlamentare fu rilevato che nel detto comma non apparisse chiaro se il diritto alla metà del tesoro spettasse solo quando fosse stato scoperto casualmente o anche *data opera*; e poichè non vi sono state riportate dall'art. 714 del codice del 1865 le parole « per solo effetto del caso », vi fosse perciò ragione di ritenere che si volesse attribuire la metà del tesoro anche a chi lo scoprisse *data opera*, e che, d'altra parte, fosse giusto spettare metà del tesoro a chi presti consapevolmente la sua opera di ricerca col consenso del proprietario del fondo o della cosa in cui si trova.

In fine si finì con l'approvare di sostituire alla espressione « senza il consenso » l'altra « contro il divieto ».

3. Tenendo presenti le modificazioni suggerite dalla commissione parlamentare è stato formulato l'articolo in esame; nel quale, stabi-



lito nel 1° *comma* il concetto di tesoro, si è precisato (2° *comma*) che il tesoro può rinvenirsi anche in una cosa mobile e si è assegnato il tesoro, sempre che lo scoprimento sia avvenuto « per effetto del caso » per metà al proprietario del fondo (*iure soli*) o della cosa e per metà allo scopritore (*iure occupationis*); si è fatto rinvio (3° *comma*) alle leggi speciali per il ritrovamento degli oggetti aventi interesse storico, archeologico, ecc., alle quali rimandavano gli art. 573 e 575 del progetto (R. R. n. 84).

Non è stata mantenuta la disposizione del progetto per la quale nulla è dovuto allo scopritore se questi si è introdotto nel fondo o ha ricevuto nella cosa mobile senza il consenso del proprietario o possessore.

4. Quanto al *diritto dell'usufruttuario sul tesoro*, v. art. 178.

#### **Art. 123.** — *Rigetti del mare e piante sul lido.*

I diritti sopra le cose gettate in mare o sopra quelle che il mare rigetta e sopra le piante e le erbe che crescono lungo le rive del mare sono regolati dalle leggi speciali.

(Art. 719; art. 125, *legge mar. merc.*).

La disposizione di questo articolo è la riproduzione di quella del corrispondente art. 719 del codice del 1865 (art. 574 del progetto) quanto alle cose rigettate in mare per alleggerire il carico ed a quelle che il mare rigetta, nonchè quanto alle piante ed erbe che crescono lungo le rive del mare: ad esse si applicano le disposizioni delle leggi speciali. (R. R. n. 85).

### SEZIONE II. — *Dell'accessione, della specificazione, dell'unione e della commistione.*

1. È nota la disputa se l'accessione sia un vero e proprio modo di acquisto della proprietà o non piuttosto uno sviluppo, una esplicazione del diritto di proprietà sulla cosa principale (*accessio cedit principali*).

Il codice del 1865 vevaa seguito questa seconda opinione e trattava dell'accessione in una sede distinta da quella dei modi di acquisto della proprietà. Ma il nuovo codice, seguendo la maggioranza degli scrittori, considera, invece, l'accessione uno dei modi di acquisto delle proprietà. Donde così la omessa riproduzione dell'art. 443 del codice del 1865 (il quale disponeva: « la proprietà di una cosa mobile o immobile attribuisce diritto su quanto essa produce o vi si unisce naturalmente o con l'arte: questo diritto si chiama diritto di accessione ») come la trasposizione del successivo art. 444 (che, in applicazione di tale principio, affermava che i frutti appartengono per diritto di accessione al proprietario della cosa che li produce) nonchè dell'art. 445 (chi raccoglie i frutti della cosa deve rimborsare i terzi delle spese occorse) nell'art. 12 del nuovo codice, collocato sotto il capo I (« dei beni in generale »).

2. L'art. 93 del progetto riproduceva l'art. 446 del codice del 1865, affermando il principio che tutto ciò che si incorpora e si unisce alla cosa appartiene al proprietario di essa secondo le regole stabilite nei successivi articoli. Anche questa disposizione non è stata mantenuta essendo anch'essa una applicazione dello stesso principio sancito nell'art. 443.

### **Art. 124. — Opere fatte sopra o sotto il suolo.**

Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo si presume che sia stata fatta dal proprietario a sue spese e che gli appartenga.

■ (Art. 448).

1. L'art. 448 del codice del 1865 stabiliva la presunzione che qualsiasi costruzione, piantagione od opera sopra o di sotto il suolo si ritenesse fatta dal proprietario ed a sue spese ed appartenergli, finchè non constasse dal contrario, e senza pregiudizi dei diritti legittimamente acquistati dai terzi.

L'art. 94 del progetto, in parte chiariva meglio l'art. 448 « nel senso dell'ammissione di una proprietà superficiaria, e in parte lo innovava chiarendo le due forme che può assumere il sorgere di una proprietà superficiaria, vale a dire — così la relazione sul progetto — quella che presuppone già esistente l'opera sul fondo e, inoltre, l'altra opposta (in virtù della quale l'acquirente ha acquistato il diritto di gravare il fondo altrui con un'opera di sua proprietà), col disporre che fosse, tuttavia, ammessa la prova, nel primo caso, che l'opera sia stata fatta dal terzo a sue spese, e, nel secondo caso, che il proprietario del suolo abbia concesso ad un terzo la proprietà dell'opera esistente sullo stesso o il diritto di fare o di mantenere un'opera di cui la proprietà spetti al terzo. Con un ultimo comma, lo stesso articolo 94 stabiliva che la concessione fosse soggetta alle regole che disciplinano la costituzione della servitù; « in virtù della quale il terzo può gravare il fondo altrui con un'opera a lui appartenente che egli costruirà, o con un'opera preesistente di cui il proprietario del fondo gli ha trasmessa la proprietà » (R. C. E., p. 34).

Ma la Commissione parlamentare ritenne opportuno di mantenere soltanto il 1° comma dell'articolo, che è stato riprodotto nell'articolo 124 in esame, soppressa, comechè superflua, la espressione dell'ultima parte dell'art. 448 del codice del 1865 (« finchè non consti del contrario, senza pregiudizio dei diritti legittimamente acquistati dai terzi ») e di formulare a parte, in un nuovo articolo, le disposizioni dei due capoversi, da trasportare nella opportuna sede, sotto il titolo « *Diritto di superficie* ».

2. Nel disciplinare il diritto di superficie (art. 142-146) il nuovo codice ha escluso la possibilità della costituzione di tale diritto per le piantagioni (art. 146) sulla considerazione che « le promiscuità, che, nella maggior parte dei casi, si vengono in tal modo a costituire,

oltre che fonte perenne di contrasti per il proprietario del suolo e quello delle piante sono esiziali all'agricoltura. Questa esclusione importa — così la relazione del Guardasigilli (n. 99) — che mentre sotto il vecchio codice dall'art. 448 poteva argomentarsi l'ammissibilità di una proprietà superficiaria anche per le piantagioni, nel nuovo codice, che per la superficie detta una particolare disciplina, *la sfera d'efficacia della presunzione iuris tantum, stabilita dall'art. 124, di appartenenza delle piantagioni o costruzioni al proprietario del suolo, è circoscritta alle ipotesi previste negli art. 125, 126 e 127, ai rapporti, cioè, fra il proprietario del suolo e il terzo che chiede la separazione delle piantagioni o dei materiali o il pagamento del loro valore*.

**Art. 125.** — *Opere fatte dal proprietario del suolo con materiali altrui.*

Il proprietario del suolo che ha fatto costruzioni, piantagioni od opere con materiali altrui deve pagarne il valore, se la separazione non è chiesta dal proprietario dei materiali ovvero non può farsi senza che si rechi grave danno all'opera costruita o senza che perisca la piantagione. Deve inoltre, anche nel caso che si faccia la separazione, il risarcimento dei danni, se è in mala fede o in colpa grave.

In ogni caso la rivendicazione dei materiali non è ammessa trascorsi sei mesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione.

(Art. 449).

1. Il caso di piantagioni, costruzioni o altre opere fatte dal proprietario del suolo con *materiale altrui*, era regolato nell'art. 449 del codice del 1865, il quale si limitava a stabilire che il proprietario dovesse pagarne il valore, e, in caso di mala fede o di colpa grave, anche risarcire i danni: ma il proprietario dei materiali non potesse levarli, salvo che lo potesse senza distruggere l'opera o far perire le piantagioni.

L'art. 95 del progetto stabiliva che il proprietario del suolo acquistava definitivamente la proprietà delle opere fatte con materiale altrui se la separazione non possa farsi senza eccessivo danno delle opere o, in caso di separabilità, se l'azione di rivendicazione non sia stata esperita dal terzo entro un anno dalla avuta notizia della incorporazione; ma è tenuto a pagare il valore dei materiali incorporati, e in caso di rivendicazione, la separazione deve farsi a sue spese.

La Commissione parlamentare propose di sopprimere l'avverbio «definitivamente» perchè non si potesse pensare esservi stato un acquisto provvisorio poi convalidatosi, mentre si tratta di un acquisto condizionale; di sostituire alla parola «eccessivo» (danno) la parola «grave»: ed alla espressione «il proprietario del suolo è tenuto a pagare il valore dei materiali» sostituire il richiamo all'art. 101 del progetto nella parte relativa alla responsabilità del proprietario del suolo, nel senso che il terzo può domandare una somma corri-

spondente all'aumento del valore recato alla cosa o alla perdita da lui sofferta, oltre il risarcimento dei danni se vi sia stata mala fede o colpa grave nell'autore della incorporazione.

2. Tenendo presenti tali rilievi è stato formulato l'art. 125 in esame. Il proprietario dei materiali può chiederne la separazione, sempre che questa sia possibile senza recare grave danno all'opera costruita o senza far perire la piantagione. Se la separazione non è chiesta o non è possibile, il proprietario del suolo deve pagare il valore dei materiali, dei quali acquista la proprietà; ma se egli sia in mala fede o in colpa grave, è tenuto altresì al risarcimento dei danni anche nel caso in cui abbia luogo la separazione.

«La facoltà del proprietario dei materiali di chiedere la separazione è stata quindi circoscritta in limiti più ristretti di quelli stabiliti dall'art. 449 del vecchio codice, poichè, mentre questo negava la separazione quando non fosse possibile senza distruggere l'opera, l'articolo 125, dando prevalenza all'interesse sociale sugli interessi individuali in collisione fra loro, la nega anche quando essa arrecerebbe grave danno all'opera costruita. Inoltre — e in ciò risiede l'innovazione più saliente — è assegnato per l'esercizio dell'azione di rivendicazione il termine di sei mesi dal giorno in cui il proprietario dei materiali ha avuto notizia dell'incorporazione. Si evita in tal modo che la titolarità del diritto di proprietà sui materiali rimanga incerta per lungo tempo» (R. R., n. 86).

3. Tale termine si applica anche nel caso in cui le costruzioni, piantagioni od opere siano fatte prima dell'entrata in vigore del Libro sulla proprietà (28 ottobre 1941) e decorre da tale giorno se il proprietario ha avuto anteriormente notizia dall'incorporazione (art. 22, *disposiz. transitorie*.).

#### **Art. 126. — Opere fatte da un terzo con materiali propri.**

Quando le piantagioni, costruzioni od opere sono state fatte da un terzo con suoi materiali, il proprietario del fondo ha diritto o di ritenerle o di obbligare colui che le ha fatte a levarle.

Se il proprietario preferisce di ritenerle, deve pagare a sua scelta il valore dei materiali e il prezzo della mano d'opera oppure l'aumento di valore recato al fondo.

Se il proprietario del fondo domanda che siano tolte, esse dovranno togliersi a spese di colui che le ha fatte. Questi potrà inoltre essere condannato al risarcimento dei danni.

Il proprietario non potrà obbligare il terzo a togliere le piantagioni, costruzioni od opere, quando sono state fatte a sua scienza e senza opposizione o quando sono state fatte dal terzo in buona fede.

La rimozione non può essere domandata trascorsi sei mesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione.

(Art. 450).

1. Il 1° comma di questo articolo riproduce quello corrispondente dell'art. 450 del codice del 1865, nel quale era implicita la condizione

che le opere non siano state eseguite a saputa e senza opposizione del proprietario, come la Suprema Corte ha ritenuto; il 2° *comma* riproduce il 3° *comma* dello stesso art. 450, che però escludeva che il proprietario potesse aver diritto ad indennità.

Il 3° *comma* regola il caso che le opere siano state fatte dal terzo o consapevole il proprietario del fondo o senza opposizione di costui o in buona fede dal terzo, e dispone che il proprietario non può obbligare il terzo a toglierle.

L'ultimo *comma* nega al proprietario il diritto di chiedere la rimozione trascorsi sei mesi dal giorno in cui ha avuto notizie dell'incorporazione.

«L'art. 126 — così la relazione del Guardasigilli (n. 87) — regola l'ipotesi che un terzo, con suoi materiali, esegua piantagioni, costruzioni od opere su un fondo altrui. In questo caso il proprietario del fondo ha un diritto di scelta, in quanto può ritenere le opere pagando il valore dei materiali e il prezzo della mano d'opera, ovvero, se più gli conviene, l'aumento di valore recato al fondo, come può, invece, costringere il proprietario dei materiali a togliere a proprie spese le piantagioni, costruzioni od opere e chiedere inoltre il risarcimento dei danni. Il proprietario del fondo non può tuttavia chiedere che le opere siano tolte quando sono state fatte a sua scienza e senza opposizione o quando sono state fatte dal terzo in buona fede; in ogni caso non può domandare la rimozione, se sono trascorsi sei mesi dal giorno in cui ha avuto notizia dell'incorporazione. La disciplina dell'ipotesi in esame diverge, per una maggiore limitazione del diritto di scelta del proprietario del suolo, da quella dettata dall'art. 450 del codice del 1865, che non stabiliva alcun termine entro il quale la rimozione delle opere dovesse essere chiesta e non sopprimeva la facoltà di domandare la rimozione, se non quando il terzo fosse un possessore di buona fede che avesse sofferto evizione e per la sua buona fede fosse andato esente dalla restituzione dei frutti».

2. Applicazione dell'art. 126 alle addizioni fatte del possessore sulla cosa: v. art. 338.

3. Quanto al termine (*ultimo comma*) v. nota 3ª al precedente art. 125 (*art. 22 disposiz. transitorie*).

### Art. 127. — Opere fatte da un terzo con materiali altrui.

Se le piantagioni, costruzioni o altre opere sono state fatte da un terzo con materiali altrui, il proprietario di questi può rivenderli, previa separazione a spese del terzo, se la separazione può ottenersi senza grave danno delle opere e del fondo.

La rivendicazione non è ammessa trascorsi sei mesi dal giorno in cui egli ha avuto notizia dell'incorporazione.

Nel caso che la separazione dei materiali non sia richiesta o che i materiali siano inseparabili, il terzo che ne ha fatto uso e il proprietario del suolo che sia stato in mala fede sono tenuti in solido al pagamento di un'indennità pari al valore dei materiali stessi. Il proprietario dei materiali può anche esigere tale indennità dal proprietario

del suolo, ancorchè in buona fede, limitatamente al prezzo che da questo fosse ancora dovuto. Può altresì chiedere il risarcimento dei danni, tanto nei confronti del terzo che ne abbia fatto uso senza il suo consenso, quanto nei confronti del proprietario del suolo che in mala fede abbia autorizzato l'uso.

(Art. 451).

L'art. 97 del progetto si limitava a riprodurre l'art. 451 cod. civ. del 1865, migliorandone la formulazione.

Ma, nel comporre l'art. 127 in esame, la disposizione dell'art. 451 è stata notevolmente modificata ed ampliata. In proposito così si esprime la relazione del Guardasigilli (n. 88): « L'art. 127, regolando l'ipotesi delle piantagioni, costruzioni ed opere eseguite da un terzo non soltanto su un fondo altrui, ma anche con materiali altrui, dà una disciplina più completa di quella contenuta nell'art. 451 del vecchio codice, il quale si limitava a stabilire che il proprietario della materia non aveva diritto a rivendicarla, ma poteva esigere un'indennità dal terzo che ne aveva fatto uso, e anche dal proprietario del suolo, ma soltanto sul prezzo che da questo fosse ancora dovuto. L'art. 127 distingue l'ipotesi in cui la separazione dei materiali possa ottenersi senza grave danno delle opere e del fondo, dall'ipotesi in cui tale separazione non sia possibile. Nel primo caso, il proprietario dei materiali può rivendicarli nel termine di sei mesi dal giorno in cui ha avuto notizia dell'incorporazione, effettuandone la separazione a spese del terzo; nel secondo caso, come nel caso in cui preferisca di non chiedere la separazione, può esigere un'indennità, pari al valore dei materiali stessi, dal terzo che li ha adoperati, ovvero anche dal proprietario del suolo, ma limitatamente al prezzo che da questo fosse al terzo ancora dovuto. Compete inoltre al proprietario dei materiali il diritto al risarcimento dei danni nei confronti del terzo. Alla responsabilità del terzo si aggiunge la responsabilità solidale del proprietario del fondo, così per l'indennità dovuta al proprietario dei materiali come per il risarcimento dei danni, se in mala fede abbia autorizzato l'uso dei materiali medesimi ».

Quanto al termine per la rivendicazione (2° comma) v. nota 3ª al precedente art. 125 (art. 22, *disposiz. transitorie*).

#### **Art. 128. — Occupazione di porzione di fondo attiguo.**

Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, potrà attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore sarà tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni.

(Art. 452).

1. Il principio *quid quid solo inaedificatur solo cedit* vale anche quando solo una parte dell'edificio sia costruita sul suolo altrui.

L'art. 98 del progetto modificava il corrispondente art. 452 del codice del 1865 in quanto subordinava «l'accessione invertita dell'area occupata alla condizione che il proprietario di questa non abbia fatto opposizione entro breve termine e non già che la costruzione sia avvenuta «a saputa e senza opposizione» sua. Inoltre, non prevedeva il pagamento per questa incorporazione invertita nel doppio valore della superficie occupata, sulla considerazione che «l'indennità nella misura prevista dal codice (art. 452) si prestava a possibili speculazioni sulla base della propria acquiescenza per parte del proprietario che non costruisce» (*R. O. R.*, p. 57).

Nella Commissione parlamentare il relatore dichiarò di preferire la formula dell'art. 452 del codice: altri, invece, di mantenere quella del progetto, in base alla quale la perdita della proprietà del suolo avviene *ipso iure* se il proprietario non abbia fatto opposizione entro un mese dalla avuta conoscenza della iniziata costruzione.

2. L'articolo in esame «modifica l'art. 452 del codice del 1865 in quanto stabilisce il termine entro il quale il proprietario del fondo occupato deve fare opposizione: il termine è di 3 mesi e decorre dal giorno in cui la costruzione ebbe inizio. Decorso tale termine senza opposizione, il giudice, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Rimane invariato l'obbligo del costruttore di pagare in questo caso al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata e di risarcire i danni» (*R. R.*, n. 89).

#### **Art. 129. — Unione e commistione.**

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 a ciascuno.

Quando però una delle cose si può riguardare come principale o è di molto superiore per valore, ancorchè serva all'altra di ornamento, il proprietario della cosa principale acquista la proprietà del tutto. Egli ha l'obbligo di pagare all'altro il valore della cosa che vi è unita o mescolata; ma se l'unione o la mescolanza è avvenuta senza il suo consenso ad opera del proprietario della cosa accessoria, egli non è obbligato a corrispondere che la somma minore tra l'aumento di valore apportato alla cosa principale e il valore della cosa accessoria.

È inoltre dovuto il risarcimento dei danni in caso di mala fede o di colpa grave.

(Art. 464, 466).

1. Ai modi di acquisto della proprietà il nuovo codice ha aggiunto, oltre alla accessione ed alla specificazione, anche l'unione

e la *commistione*, che il codice del 1865 comprendeva fra le accessioni; nelle quali poi — così la relazione del Guardasigilli (n. 80) — « quando le cose sono inseparabili, sorge, di regola, un rapporto di comunione, e solo nel caso che una di esse possa essere considerata come principale rispetto all'altra o sia di molto superiore per valore, si opera l'attrazione per *prevalentiam* e si rientra nell'orbita dell'accessione ».

2. Gli art. 99 e 100 del progetto si limitavano a riprodurre, in forma più sobria e raggruppandole, le disposizioni contenute negli art. 464 a 471 del codice del 1865 circa la unione o mescolanza separabile e non separabile.

Quanto alla prima, l'art. 99 esigeva per la separabilità la condizione che potesse farsi senza deterioramento e sempre che vi fosse convenienza economica, salva, s'intende, una proporzionale ripartizione delle spese.

Quanto alla seconda, nell'art. 100 era stata invertita la disciplina contenuta negli art. 464 a 467 del codice stesso disponendosi che se le cose unite o mescolate siano inseparabili, il tutto appartiene in comproprietà ai rispettivi proprietari in porzione del valore delle cose o materie a ciascuno spettanti; ma se una di esse possa essere ritenuta principale o di molto superiore all'altra per quantità o valore, ancorchè serva all'altra di ornamento, il proprietario della cosa o della materia prevalente acquista la proprietà del tutto, salva l'indennità all'altro (art. 101).

Nel comporre l'art. 129 in esame, in cui sono state fuse le disposizioni degli art. 464 a 467, 471 a 475 del codice del 1865, « alla regolamentazione complicata e prolissa di queste disposizioni è stata sostituita una regolamentazione semplice e unitaria. Se le cose appartenenti a diversi proprietari sono state unite o mescolate in guisa da formare un sol tutto, ma sono separabili senza notevole deterioramento, ciascuno ritiene 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 a ciascuno (1° comma).

» Quando però una delle cose può essere considerata come principale o è di molto superiore per valore, ancorchè serva all'altra di ornamento, il proprietario della cosa principale acquista la proprietà del tutto, ma ha l'obbligo di pagare all'altro proprietario il valore della cosa che vi è unita o mescolata, se l'unione o la mescolanza avvenne con il suo consenso, ovvero soltanto la somma minore tra l'aumento di valore arrecato alla cosa principale e il valore della cosa accessoria, se l'unione o la mescolanza fu operata senza il suo consenso (2° comma). Il diritto al risarcimento dei danni è circoscritto ai casi di mala fede o di colpa grave » (3° comma) (R. E., n. 90).

#### Art. 130. — *Specificazione.*

Se taluno ha adoperato una materia che non gli apparteneva per formare una nuova cosa, possa o non possa la materia riprendere la sua prima forma, ne acquista la proprietà pagando al proprietario il prezzo della materia, salvo che il valore della materia sor-



passi notevolmente quello della mano d'opera. In quest'ultimo caso la cosa spetta al proprietario della materia, il quale deve pagare all'altra parte il prezzo della mano d'opera.

(Art. 468, 470).

1. Ai modi di acquisto della proprietà enunciati dal codice del 1865 (art. 710) è stata aggiunta, oltre all'accessione e all'unione e commistione, anche la *specificazione*, considerando che in questa « non è possibile ravvisare, come ha messo in evidenza la dottrina più moderna, un rapporto di subordinazione fra due elementi eterogenei, la materia e il lavoro » (*R. R.*, n. 80).

Il progetto distingueva, in due distinti articoli (102 e 103), quella su materia altrui da quella su materia comune, in corrispondenza agli art. 468 e 469 del codice del 1865, che erano completati con la disposizione dell'art. 470 per il caso di mano d'opera di valore superiore a quello della materia. Ma, « in omaggio al principio del lavoro » disponeva nel 1° caso che la proprietà della cosa si acquistasse dall'artefice, anzichè dal proprietario, pagando a costui il prezzo della materia, salvo che il valore del lavoro fosse notevolmente inferiore a quello della materia, nel qual caso la cosa spetta al proprietario, tenuto però a pagare all'altro la somma minore fra il prezzo del lavoro e il maggior valore acquistato della materia. In tal modo, e in omaggio a tale principio, il progetto poneva « come principio fondamentale il riconoscimento delle proprietà allo specificatore ed accollava a chi l'invoca l'onere della prova ». Inoltre, « non negava l'attribuzione della proprietà allo specificatore in mala fede come dispone invece il codice svizzero : art. 726 » (*R. C. R.*, p. 58).

Ma la Commissione parlamentare opinò che fosse da mantenersi la norma dell'art. 468 del codice, fondendola con quella dell'art. 470 per l'ipotesi che il lavoro superi in valore la materia, e che fosse da mantenere l'art. 103 del progetto, corrispondente all'art. 469 del codice sulla specificazione su materia comune.

2. Nel formulare l'art. 130 in esame, modificando il criterio prevalso nel codice del 1865, è stata data, come già nel progetto, « la prevalenza al lavoro sulla materia, tranne nel caso in cui il valore della materia sorpassi notevolmente quella della mano d'opera » (*R. R.*, n. 91).

L'art. 469 non è stato riprodotto.

### Art. 131. — *Alluvione.*

Le unioni di terra e gli incrementi, che si formano successivamente e impercettibilmente nei fondi posti lungo le rive dei fiumi o torrenti, cedono a favore del proprietario del fondo, salvo quanto è disposto dalle leggi speciali.

(Art. 453).

L'*alluvione* (*incrementum latens*) per effetto della quale, *ratione vicinitatis et adherentiae*, qualche parte di terra, trasportata dalle acque di un fiume o torrente, si è incorporata in un'altra, era regolata

nell'art. 453 del codice del 1865; il quale l'attribuiva al proprietario del terreno cui si unisce salvo l'obbligo di lasciare il marciapiedi quando si tratti di corsi d'acqua atti al trasporto.

L'art. 104 (1° comma) del progetto riproduceva l'art. 453 (1° comma) del codice del 1865; nel 2° stabiliva che l'alluvione cede a favore del proprietario lungo la riva del fiume o torrente, atti o non alla navigazione, salve le disposizioni delle leggi speciali e dei regolamenti. Questa seconda norma soltanto, più semplicemente formulata, è stata riprodotta nell'art. 131 in esame. (*R. R. n. 92*).

V. art. 137 circa il caso di inapplicabilità dell'art. 131.

### **Art. 132. — Terreno abbandonato dall'acqua corrente.**

Il terreno abbandonato dall'acqua corrente, che insensibilmente si ritira da una delle rive portandosi sull'altra, appartiene al proprietario della riva scoperta, senza che il confinante della riva opposta possa reclamare il terreno perduto.

Questo diritto non ha luogo per i terreni abbandonati dal mare. (*Art. 454*).

1. Come già l'art. 105 del progetto, questo articolo riproduce nel suo testo il corrispondente art. 454 del codice del 1865 circa il *terreno abbandonato dall'acqua corrente (alveus essicatus)*; il quale appartiene al proprietario della riva scoperta, senza che quello della riva opposta possa reclamare il terreno perduto (1° comma).

Questo diritto (di alluvione) non ha luogo per i terreni abbandonati dal mare (2° comma) che, come lido, sono demaniali (arenili), nè per quelli dei laghi e stagni (art. 133).

2. L'art. 106 del progetto disponeva: « i terreni lungo l'alveo dei fiumi e dei torrenti soggetti alle piene sono sottoposti alle prescrizioni che l'autorità pubblica impone nell'interesse del buon governo delle acque, sino al limite delle piene medie ». E la relazione sul progetto osservava in proposito che, per quanto la norma fosse ovvia, nondimeno « riserve erano state fatte da taluni, i quali vorrebbero che questa zona continuasse l'alveo (demaniale) per la necessità che ha l'autorità pubblica competente di intervenire circa la gestione di quella zona di pubblico interesse. La proposta contenuta nel progetto ha carattere compromissorio e concilia la due tesi ». E soggiungeva: « che le prescrizioni in essa accennate siano servitù pubbliche nel vero senso della parola è contestato; ma non è nel codice civile che la questione può risolversi ».

Aderendo al suggerimento della commissione parlamentare, l'articolo è stato soppresso comechè superfluo.

V. art. 137 circa il caso di inapplicabilità dell'art. 132.

### **Art. 133. — Laghi e stagni.**

Il terreno che l'acqua copre quando essa è all'altezza dello sbocco del lago o dello stagno appartiene al proprietario del lago o dello stagno, ancorchè il volume dell'acqua venga a scemare.

Il proprietario non acquista alcun diritto sopra la terra lungo la riva che l'acqua ricopre nei casi di piena straordinaria.  
(Art. 455).

L'art. 107 del progetto riproduceva testualmente il corrispondente art. 455 del codice del 1865 circa i *laghi e stagni*. L'art. 133 lo riproduce sostanzialmente migliorandone la forma. I laghi e gli stagni sono proprietà limitata con confini fissi segnati dall'acqua giunta all'altezza dello sbocco, che rimangono fermi anche se temporaneamente subiscano variazioni pel crescere o pel diminuire delle acque: *interdum crescant, interdum excrecant, suos tamen terminos retinent*.

#### Art. 134. — *Avulsione*.

Se un fiume o torrente stacca per forza istantanea una parte considerevole e riconoscibile di un fondo contiguo al suo corso e la trasporta verso un fondo inferiore o verso l'opposta riva, il proprietario del fondo al quale si è unita la parte staccata ne acquista la proprietà. Deve però pagare all'altro proprietario un'indennità nei limiti del maggior valore recato al fondo dall'avulsione.

(Art. 456).

1. Quanto all'*avulsione (vis fluminis, incrementum patens)* l'articolo 456 del codice del 1865 disponeva che il proprietario della parte distaccata potesse reclamare la proprietà entro l'anno; scorso il quale termine, la domanda non fosse più ammissibile, a meno che il proprietario del fondo cui la parte distaccata si è unita non ne avesse ancora preso possesso.

La Commissione reale osservò in proposito come, relativamente all'avulsione, due soluzioni fossero strettamente possibili. « Con la prima, la più radicale, l'avulsione costituirebbe sempre e subito una perdita definitiva per il proprietario dal cui fondo avviene lo stacco: salvo tuttavia, a differenza dell'alluvione, e a compenso della perdita rivendicabilità, l'indennità nel limite dell'arricchimento. Questa soluzione evita la formazione, sempre dannosa, della frammentarietà nella proprietà terriera. La Commissione ha ritenuto preferibile questa soluzione, più radicale e semplice, in confronto all'altra, secondo la quale la perdita avverrebbe in modo definitivo solo dopo l'anno per la rivendicazione. Escludendosi pure l'incertezza connessa nell'art. 456 colla non ancora avvenuta presa di possesso, rimane però sempre questo stato di incertezza che, sia pure limitato ad un anno, la Commissione ha preferito evitare, abbandonando per tanto su questo punto il sistema del codice civile » (R. C. R. pag. 59).

Perciò l'art. 108 del progetto, innovando la disciplina del codice del 1865, disponeva che se un fiume o torrente stacca, per istantanea forza, una parte considerevole e irriconoscibile di un fondo contiguo al suo corso e la trasporta verso un fondo inferiore o verso l'opposta

riva, il proprietario del fondo al quale si è unita la parte staccata ne acquista la proprietà, ma deve pagare all'altro una indennità nei limiti del maggior valore recato al suo fondo dall'avulsione.

La Commissione parlamentare mantenne il testo dell'articolo del progetto (rilevando che l'art. 456 del codice del 1865 aveva dato luogo ad inconvenienti) senza attendere al suggerimento di concedere facoltà di scelta al proprietario del fondo al quale si è unita la parte staccata, o di pagare il maggior valore o di tollerare le molestie derivanti dalla vicinanza della proprietà altrui; ed all'osservazione che fosse opportuno comprendere nella norma del progetto anche il caso in cui l'aumento del fondo proviene non da avulsione ma da frana, fu risposto che la disposizione contenutavi potesse applicarsi per analogia anche al terreno franato.

Il testo del progetto è stato riprodotto nell'articolo in esame, la cui disposizione — è detto nella relazione del Guardasigilli (n. 93) — ha « lo scopo di evitare un eccessivo frazionamento dei fondi ».

Per l'isola formata per avulsione v. art. 135, 2° comma.

### Art. 135. — *Isole e unioni di terra.*

Le isole e unioni di terra che si formano nel letto dei fiumi o torrenti appartengono al demanio pubblico.

Se l'isola si è formata per avulsione, il proprietario del fondo, da cui è avvenuto il distacco, ne conserva la proprietà.

La stessa regola si osserva se un fiume o un torrente, formando un nuovo corso, attraversa e circonda il fondo o parte del fondo di un proprietario confinante, facendone un'isola.

(Art. 457-460).

(1) Quanto alle *isole o unioni di terra*, nate nei fiumi o torrenti (*insula in flumine nata*) il codice del 1865 (art. 457 e 458) distingueva a seconda che l'isola o l'unione si fosse formata nel letto di fiumi o torrenti navigabili o atti al trasporto, o nel letto di fiumi o torrenti che non siano tali, e nel primo caso la attribuiva al patrimonio dello Stato, nel secondo, invece, ai proprietari rivieraschi secondo la linea mediana del fiume o torrente. Tale norma era fondata sulla teoria del Romagnosi che « limitava la pubblica utilizzabilità del corso d'acqua appunto alla navigabilità o fluitabilità » (*R. C. E.*).

Ma il progetto (art. 109) eliminò questa distinzione, assegnando in tutti i casi allo Stato le isole o unioni di terra che in qualunque modo si formano nel letto dei fiumi o torrenti, navigabili o non, senza riprodurre quindi la limitazione contenuta nell'ultimo inciso dell'art. 457 del codice stesso (cioè, « se non vi è titolo o prescrizione in contrario »), il letto dei fiumi e torrenti essendo di natura demaniale.

La Commissione parlamentare approvò la disposizione, aggiungendovi l'inciso soppresso, su considerazione fatta da uno dei commissari; cioè, — fu detto — « non si vede il motivo per cui si debba negare la possibilità che chi ha per trenta anni coltivato e posseduto *ut dominus* una di queste isole ne divenga proprietario ».

La norma del progetto è passata nel 1° *comma* dell'articolo in esame: « Ad innovare la norma del vecchio codice — così il Guardasigilli nella sua relazione (n. 94) — sono stato indotto dalla considerazione che in entrambi i casi l'isola o l'unione di terra si presenta come uno sviluppo dell'alveo: il che importa, dato il carattere demaniale dell'alveo, che al demanio pubblico appartenga anche l'isola o l'unione di terra che in esso si forma ».

Non è stato poi mantenuto l'inciso: trattandosi di cosa demaniale, essa non può essere acquistata per prescrizione.

2. Quanto all'isola *formatasi per avulsione* (2° *comma*) si offrivano — così la relazione sul progetto (p. 59) — due soluzioni. « La prima, coerente al sistema del codice, ne conserverebbe le proprietà al proprietario del fondo da cui la separazione è avvenuta. Questa soluzione avrebbe per sè la circostanza che l'isola non è uno sviluppo dell'alveo. Tuttavia, anche su questo punto la Commissione Reale ritenne più opportuno innovare, accogliendo la seconda soluzione: la quale innova sul codice (del 1865) estendendo anche a questa isola (prospettata perciò come tale, non come effetto di avulsione) il trattamento giuridico proposto per le isole formate non per avulsione. È questo — prosegue la stessa relazione — una soluzione più coerente al principio che allo Stato debbono spettare tutte le isole; in qualunque caso: perciò più opportuna, anche se, d'altra parte, è la soluzione più dura nei riguardi del proprietario del fondo da cui l'avulsione è avvenuta ».

Perciò il 2° *comma* dell'art. 109 del progetto disponeva che, se l'isola o l'unione si è formata per avulsione, al proprietario del fondo da cui è avvenuto il distacco spettasse un'equa indennità.

Ma la disciplina del codice del 1865 (art. 459, 460) è stata riaffermata col nuovo così nel caso che l'isola si sia formata per avulsione (art. 135, 2° *comma*) come nel caso che il fiume o torrente, nel formarsi un nuovo corso abbia attraversato o circondato il fondo di un proprietario confinante (3° *comma*). « In questi due casi, *causa proprietates non mutatur* — così la relazione del Guardasigilli (n. 94): — il proprietario originario conserva il suo diritto. La diversità del regime giuridico stabilito per le isole che si formano nei due ultimi modi ora accennati ha la sua giustificazione nel rilievo che esse — a differenza delle isole che si formano per il fatto che il letto del fiume o torrente viene a emergere o a essicarsi in un dato punto che rimane circondato dall'acqua — non si presentano come uno sviluppo o una trasformazione naturale dell'alveo ».

3. In merito alla disposizione del 3° *comma*, va ricordato che l'art. 460 del codice del 1865 regolava il caso del fondo che venga circondato da fiume o torrente, in tutto o in parte, così da formare una isola, col dichiarare che il proprietario di esso ne conservasse la proprietà, salvo la disposizione del precedente art. 459. E la relazione sul progetto osservò in proposito che delle due possibili soluzioni relative a questo caso l'una rimanesse fedele al sistema del codice e (come per l'ipotesi dell'isola formatosi per avulsione) più rispettosa dei diritti della proprietà privata. E la Commissione, conservandola, non aveva « creduto perciò di dipartirsi dalla tradizione, pur ammettendo che l'assegnazione al patrimonio dello Stato sarebbe più coerente al principio per cui tutte le isole in un corso d'acqua pubblico debbono ap-

partenere allo Stato. Tuttavia — soggiungeva — quest'ultima regola può dar luogo a qualche difficoltà pratica di applicazione per la necessità di distinguere tra piccola o non piccola estensione del fondo circondato; perchè, se mai, l'assegnazione al patrimonio dello Stato non potrebbe che essere limitata al caso di una piccola zona circondata dall'acqua».

Perciò l'art. 110 del progetto venne formulato riproducendo l'art. 460, e la disposizione contenutavi è passata a comporre l'ultimo comma dell'articolo in esame (V. sopra, n. 2, in proposito, la relazione del Guardasigilli).

V. art. 137 circa il caso di inapplicabilità dell'art. 135.

### Art. 136. — *Alveo abbandonato.*

Se un fiume o torrente si forma un nuovo letto, abbandonando l'antico, questo spetta ai proprietari confinanti con le due rive. Essi se lo dividono fino al mezzo del letto medesimo, secondo l'estensione della fronte del fondo di ciascuno.

(Art. 461).

1. Relativamente alla *formazione di un nuovo alveo (alveus derelictus)*, la Commissione reale accolse il sistema del codice, «il quale evita la frantumazione della proprietà fondiaria». Ma non credette di accogliere l'opinione, dal relatore proposta, di subordinare l'acquisto della proprietà — coerentemente al concetto fascista di essa — alla possibilità (che è presupposto della conseguente necessità) di una privata utile gestione.

2. La disposizione conteneva l'inciso «per qualunque causa anche non naturale» alludendo all'ipotesi di lavori di bonifica, ritenendosi che anche in tal caso si applica la medesima regola, ciò che nel silenzio dell'art. 461 era contestato.

La Commissione parlamentare però soppresse tale aggiunta osservando che la disposizione del codice (art. 461) fosse stata sempre interpretata nel senso che, nel caso di alveo abbandonato, debba trattarsi di causa naturale e non artificiale, e che essa era stata criticata da alcuni enti (Ministero LL. PP.) osservandosi che si sarebbe venuto a far rientrare nella norma generale anche il caso che il nuovo letto venga a formarsi mercè una nuova inalveazione fatta a cura dello Stato per necessità di disporre del vecchio corso essiccato; inoltre, con la detta aggiunta si giungerebbe alla situazione incongrua che lo Stato dovrebbe indennizzare il proprietario del fondo sommerso e, d'altra parte, dell'antico letto verrebbero a beneficiarsi i proprietari delle due rive; e, infine, si verrebbe a costituire una espropriazione, spesso per estensioni molto notevoli, in danno dello Stato, che solo può compiere lavori per modificare il corso di un fiume.

La disposizione dell'art. 461 del codice è quindi passata testualmente nell'art. 136: «l'alveo spetta ai proprietari confinanti con le due rive, i quali se lo dividono fra loro *pro modo longitudinis*» (R. R., n. 95). Quando il mutamento del letto o le alluvioni avvengano per regolamento del loro corso dovuto a bonifiche o ad altri simili cause, la disposizione non si applica (art. 137).

**Art. 137.** — *Mutamenti del letto dei fiumi derivanti da regolamento del loro corso.*

Le disposizione degli articoli 131, 132, 135 e 136 non si applicano al caso in cui le alluvioni e i mutamenti nel letto dei fiumi derivano da regolamento del loro corso, da bonifiche o da altri simili cause.

---

Questo articolo, contiene una disposizione nuova, la quale « chiarisce che le disposizioni concernenti l'alluvione propria o impropria (art. 131 e 132), le isole e le unioni di terra (art. 135) e l'alveo abbandonato (art. 136) non si applicano ai casi in cui le alluvioni e i mutamenti nel letto dei fiumi derivano da regolamento del loro corso, da bonifiche e da altre simili cause naturali » (*R.R.*, n. 96).

CAPO IV. — *Delle azioni a difesa della proprietà.*

**Art. 138.** — *Azione di rivendicazione.*

Il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa. In tal caso il convenuto è obbligato a recuperarla per l'attore a proprie spese, o, in difetto, a corrispondergliene il valore, oltre a risarcirgli il danno.

Il proprietario può tuttavia agire direttamente anche contro il nuovo possessore o detentore. In questo caso, se egli consegue da quest'ultimo la restituzione della cosa, è tenuto a restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta in luogo di essa.

(*Art. 439*).

---

1. Sono state raccolte sotto un solo capo, l'ultimo del titolo II (*Della proprietà*), le azioni a difesa di questa, che erano collocate quali in una quali in altra parte del codice del 1865 e del progetto: cioè, l'azione di rivendicazione e la negatoria, l'azione di regolamento di confini e quella per opposizione di termini.

2. L'art. 138 (azione di rivendicazione della proprietà della cosa, diretta a far riconoscere il diritto del proprietario sulla cosa e a fargliene ottenere la restituzione contro chiunque la possieda o detenga) riproduce nel 1° comma, quello del corrispondente art. 439 del codice del 1865. L'articolo 21 del progetto, nel riprodurre l'art. 439, aveva soppresso la parola « detentore »; ma tale omissione — è detto nella relazione della Commissione Reale (p. 19) — non era dovuta « a un intendimento innovativo, bensì a semplice coordinamento col titolo « *Del*

*Possesso* », dove, pur mantenendosi il concetto, non si parla più di detentore per indicare chi abbia il potere di fatto sulla cosa senza *animus domini* » (V. art. 328).

L'art. 439, inoltre, conteneva, nel 1° comma, l'inciso: «salve le eccezioni stabilite dalle leggi», col quale si facevan salve le disposizioni dell'art. 709 del codice stesso (acquisto di cosa smarrita o sottratta, fatta in fiera, mercato, ecc.) e quelle dell'art. 57 c. co. (revindica di titoli al portatore smarriti o rubati).

L'art. 21 del progetto aveva, nel 1° comma, aggiunto le parole, (riferite al possessore): «che non abbia nei suoi confronti (cioè, nei confronti del proprietario rivendicante) titolo per ritenerle»; ma queste parole non sono state riprodotte nel testo comechè superflue.

3. Come già il 2° comma dell'art. 439 e quello dell'art. 21 del progetto, nel 1° comma dell'articolo in esame è disposto che il proprietario è ammesso a *continuare l'esercizio dell'azione di revindicare* anche contro colui che, dopo la domanda giudiziale, *desiit possidere* per fatto proprio: in tale caso questi è tenuto a recuperarla per il rivendicante a proprie spese, e, in difetto, a corrispondergliene il valore, oltre al risarcimento dei danni. La menzione di tale risarcimento — così la relazione sul progetto — è stata espressamente aggiunta perchè la locuzione «risarcirne il valore» usata nell'art. 479, lasciava «sussistere il dubbio circa il diritto del proprietario al risarcimento, sulla cui equità non dovrebbe, invece, essere possibile alcun dubbio».

4. In seno alla Commissione parlamentare fu osservato che l'azione di cui si tratta non è un'azione di revindicazione, ma bensì *personale* e perciò, affinché la disposizione rispondesse alle esigenze da tutelare, bisognasse stabilire che l'azione dovesse essere rivolta prima contro il possessore in atto, non comprendendosi perchè, se il proprietario può ottenere la cosa da costui, debba prima rivolgersi al precedente possessore che se ne è disfatto: solo se egli non riesca ad ottenerla da chi la possiede sorge la necessità dell'azione, *personale e non reale*, contro il primo possessore per ottenere il valore della cosa e il risarcimento. Perciò si proponeva che si facesse precedere all'azione *personale* contro il primo possessore quella *reale* contro il possessore in atto. Ma fu replicato che entrambe le azioni sono reali di revindica, ma la prima può risolversi con un indennizzo se il primo possessore, che ha cessato di possedere, non riesce a recuperare la cosa.

5. Il terzo comma dell'art. 21 del progetto consentiva l'azione di revindica anche quando la cessazione del possesso prima della domanda giudiziaria fosse avvenuta dolosamente, e ciò allo scopo di sottrarre la cosa alla rivendicazione da parte del proprietario; ed anche in questo caso il possessore che della cosa si è disfatto era tenuto a recuperarla pel proprietario, a proprie spese e, in difetto, a pagargliene il valore, oltre al risarcimento del danno. Ma in seno alla Commissione parlamentare venne rilevata la gravità di questa disposizione, che risale al diritto romano, per il quale l'azione si poteva intentare sia contro chi possiede, sia contro chi *dolo desiit possidere*; e perciò essa fosse da considerare con attenzione, per la giustificata preoccupazione della certezza delle contrattazioni.



Nel formulare il testo di legge, il comma non è stato riprodotto.

6. Quanto al *valore da corrispondere al proprietario della cosa, ove non si possa recuperarla*, fu osservato in seno alla Commissione parlamentare che se il valore della cosa sia diminuito, non si debba restituirne tutto il valore ricevuto, ma solo quella parte che eccede la diminuzione di valore: e fu riconosciuto che, per la espressione della legge, dovesse intendersi il minor valore di fronte a quello che aveva prima la cosa, cioè, la differenza fra quella ricevuta a titolo d'indenizzo e il valore effettivo della cosa.

7. L'art. 439 del codice del 1865 faceva poi salvo al proprietario della cosa « il diritto di proporre, invece, la sua azione contro il nuovo possessore o detentore ». L'ultimo comma dell'art. 21 del progetto tale diritto riaffermava, aggiungendo: « e nel caso che l'ottenga, deve restituire al primo possessore il valore che abbia ricevuto o, se la cosa sia diminuita di valore, il minor valore recuperato ». Ed in proposito così osservava la relazione sul progetto stesso: « Con l'ultimo comma si prevede il caso che il proprietario, dopo aver conseguito dal possessore, che si sia spogliato della cosa, il valore di essa e il risarcimento del danno, venga a conoscere chi sia il nuovo possessore e ottenga da lui la restituzione della cosa. In tal caso, per impedire un indebito arricchimento del proprietario a danno del primo possessore, si è stabilito che il proprietario è tenuto a restituire al primo possessore la somma percepita a titolo di rimborso del valore della cosa stessa, e non anche la somma percepita a titolo di risarcimento di danno. Ciò perchè, nonostante il recupero della cosa, può sempre permanere il danno per il tempo in cui il proprietario sia rimasto privo della cosa sua. È evidente che, se il risarcimento sia stato liquidato in una misura molto rilevante, corrispondente al danno derivante dalla ritenuta perdita della cosa, per non essere, per esempio, questa sostituibile, è fatta salva anche in questo caso l'azione di arricchimento. Qualora la cosa recuperata sia nel frattempo diminuita di valore, il proprietario non è tenuto a restituire che la somma corrispondente al valore attuale della cosa, qualunque sia la causa della diminuzione del valore, e quindi anche se indipendente dal fatto del possessore.

« Si è obiettato che se il proprietario, pur sapendo a chi il convenuto in rivendicazione aveva trasferito la cosa, abbia continuato l'azione contro di lui per ricuperarne il prezzo, non dovrebbe più avere la facoltà di agire contro quest'ultimo per ottenere la cosa in natura. La Commissione ha, tuttavia, ritenuto che anche in tal caso egli possa agire contro il nuovo possessore, in quanto ragioni di sicurezza di giudizio possono avergli consigliato di procurarsi intanto il rimborso del valore della cosa sua, salvo a tentare in seguito il recupero presso il nuovo possessore ». (*R. C. R. p. 19*).

In seno alla Commissione parlamentare era stato proposto di aggiungere il concetto che il proprietario potesse esigere il risarcimento del danno anche dal nuovo possessore se questi fosse venuto in possesso della cosa pur sapendo che il predecessore non avesse titolo a possedere; ma fu rilevato che tale concetto è già nei principi generali, mentre potrebbe, invece, sorgere il dubbio se il nuovo possessore e il suo predecessore debbono essere considerati responsabili in solido; e in proposito da taluno fu osservato che, mentre il primo

possessore, nei congrui casi, può essere tenuto a rispondere anche dei danni cagionati dal secondo, non così questi per i danni cagionati dal primo, cioè, il nuovo possessore può essere tenuto a rispondere solo dei danni cagionati col suo possesso.

Ma nel comporre il 2° comma dell'articolo in esame, si è stabilito che il proprietario che agisca direttamente contro il nuovo possessore o detentore, se consegue da questo la restituzione della cosa deve restituire a quello precedente « la somma ricevuta in luogo di essa ».

7. In seno alla Commissione reale era sorto il dubbio se, qualora il proprietario abbia iniziato l'azione contro il possessore *qui dolo desit possidere*, e, senza una espressa dichiarazione di rinuncia, abbia, poi, inutilmente iniziato altra azione contro il nuovo possessore, possa riprendere la prima azione contro il precedente. Si osservava da qualcuno che, in tal caso, il proprietario, riprendendo l'azione contro il precedente possessore, saprebbe già che questi non è più possessore, e quindi verrebbe meno uno degli estremi necessari per l'esercizio dell'azione di rivendicazione. « E, tuttavia, da rilevare — è detto nella relazione — che l'azione ripresa contro il precedente possessore, mancando un espresso atto di rinuncia, non è che la continuazione di quella già precedentemente iniziata contro di lui, e quindi ne conserva i caratteri ».

8. Adunque, l'azione di revindicazione è regolata nell'articolo in esame « secondo il criterio tradizionale con talune opportune integrazioni rispetto al vecchio codice — così la relazione del Guardasigilli (n. 97) — in relazione all'ipotesi di una rivendica contro chi *dolo desit possidere* dopo la notificazione della domanda giudiziale. Si precisa che in tal caso il convenuto, in difetto del ricupero e della restituzione della cosa, è tenuto non soltanto a pagarne il valore, ma altresì al risarcimento del danno (1° comma). Anche dopo che gli sia stato corrisposto il valore, il proprietario può agire contro il nuovo possessore o detentore, ma in questo caso, se riesce a recuperare la cosa, deve restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta, giacchè, altrimenti, conseguirebbe un indebito lucro » (2° comma).

#### Art. 139. — Azione negatoria.

Il proprietario può agire per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando abbia motivo di temerne pregiudizio.

Se sussistono anche turbative o molestie, il proprietario può chiedere che se ne ordini la cessazione, oltre la condanna al risarcimento del danno.

---

1. L'art. 22 del progetto regolando « l'azione negatoria (non disciplinata dal codice del 1865) concessa al proprietario per le minori violazioni del suo diritto, contro colui, — come è detto nella relazione (p. 21) — che, vantando un diritto sulla cosa altrui, ne attui l'esercizio » così era formulato: « Contro chi vanti un diritto sulla cosa altrui, attuandone l'esercizio contro la volontà del proprietario, que-

sti può agire per ottenere che sia dichiarato inesistente il diritto preteso e sia fatto cessare l'illegittimo esercizio di essa. — « La prova del diritto è a carico di chi ne afferma l'esistenza. — « Il convenuto può essere condannato anche al risarcimento dei danni ». E la detta relazione così si esprimeva in proposito. « Perchè possa esercitarsi tale azione non basta che il terzo vanti un diritto sulla cosa altrui, ma occorre che egli turbi il diritto del proprietario, mettendo in attuazione la propria pretesa. Condizioni per l'esercizio dell'azione negatoria sono: che il proprietario dimostri il suo diritto di proprietà e provi l'avvenuto attacco da parte del convenuto, attacco che deve essere fondato sulla pretesa di un diritto reale, perchè la tutela è di carattere reale e non sarebbe esperibile contro atti di turbativa che non implichino siffatta pretesa. Poichè la proprietà è per definizione un diritto pieno ed esclusivo, ne segue che, quando il proprietario abbia dimostrato il suo dominio, se ne debba presumere la pienezza. Compete, dunque, al convenuto provare l'esistenza del diritto da lui vantato sulla cosa. . .

« Scopo dell'azione è di far dichiarare inesistente il diritto preteso dal convenuto e di far cessare la turbativa derivante al diritto del proprietario dall'illegittimo esercizio di tale pretesa (1° comma); può aggiungersi anche la condanna del convenuto al risarcimento dei danni, quando risulti che egli abbia agito in malafede » (2° comma).

La Commissione parlamentare mantenne l'articolo del progetto, escludendo che l'azione negatoria possa esercitarsi anche quando il diritto vantato non abbia avuto un principio di esecuzione, col rigettare la proposta di soppressione dell'inciso « e sia fatto cessare l'illegittimo esercizio di esso » contenuto nel 1° comma dell'art. 22 del progetto.

2. Ma, nel comporre l'art. 139 in esame, nel 1° comma è stato riprodotto quello corrispondente dell'art. 22 del progetto, salvo la diversa formulazione, affermando il principio che l'azione negatoria è ammessa « anche quando all'affermazione di diritti su cosa altrui non si accompagnino turbative o molestie, sempre che il proprietario della cosa abbia motivo di temere *pregiudizio* della pretesa; con questo limite rimane esclusa la possibilità delle così dette azioni di iattanza » (R. R., n. 97). Se occorre, può essere ordinata anche la *cautio de non amplius turbando*.

Nel detto comma non è stato mantenuto l'inciso « e sia fatto cessare l'illegittimo esercizio » ivi regolandosi il solo caso di *diritti affermati* da altri sulla cosa. Ma nel 2° comma essendosi regolato il caso che la affermazione di diritti sulla cosa altrui sia accompagnata da « turbative o molestie » si è riconosciuto al proprietario il diritto di chiedere che ne sia ordinata la cessazione, oltre la condanna al risarcimento dei danni.

3. Non è stata poi riprodotta, la disposizione del 2° comma dell'art. 22 del progetto, cioè, che la prova del diritto che si vanti sulla cosa altrui è a carico di chi ne afferma l'esistenza, di ciò non potendosi dubitare.

#### **Art. 140. — Azione di regolamento di confini.**

Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.

Ogni mezzo di prova è ammesso.

In mancanza di altri elementi, il giudice si atterrà al confine delineato dalle mappe catastali.

(Art. 441).

1. L'*actio finum resundorum* del diritto romano non era considerata nel codice civile del 1865 fra le azioni a tutela della proprietà.

Essa è diretta a ottenere la determinazione di un confine confuso e incerto fra due proprietà limitrofe, a spese del soccombente.

L'art. 36 del progetto adoperava la espressione « confine incerto, non più riconoscibile o contestato » e consentiva l'azione per ottenere che venisse giudizialmente « accertato o rettificato ».

Nella Commissione parlamentare fu rilevato che non fossero opportune le dizioni « confine contestato » e « confine rettificato » e pleonastica l'altra « non più riconoscibile », assorbita dalla parola « incerto ».

Nel 1° comma dell'art. 140 in esame è mantenuta solo la parola « incerto » e quanto all'oggetto dell'azione si è detto che può chiedersi che il confine « sia stabilito », mentre il caso di confini diventati irricognoscibili è restato compreso nel successivo art. 141.

2. Mantenuta l'ammissione di ogni mezzo di prova (2° comma) si è fatto richiamo nel 3° comma alle mappe catastali, come già l'articolo 36 del progetto, per il caso di *difetto di altri elementi* per la determinazione del confine, benchè in seno alla Commissione parlamentare fosse stato proposto di limitare la disposizione alla sola dichiarazione di ammissione di ogni mezzo di prova, lasciando così al giudice la valutazione di tutti gli elementi, comprese le mappe catastali, anche perchè queste non sempre offrono elementi precisi, anche nei luoghi dove è stato attuato il nuovo catasto. Perciò fu proposta e approvata dalla Commissione la seguente formula: « Per la determinazione del confine è ammesso ogni mezzo di prova, comprese le indicazioni fornite dalle diverse mappe catastali ».

Ma nel comporre il 3° comma dell'articolo, « per l'eventualità che manchi qualche elemento di prova — così la relazione del Guardasigilli (n. 97) — si è ritenuto opportuno disporre che il giudice si attenga al confine delineato delle mappe catastali ».

#### Art. 141. — Azione per apposizione di termini.

Se i termini tra fondi contigui mancano o sono diventati irricognoscibili, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni.

(Art. 441).

1. Questo articolo, corrispondente all'art. 441 del codice del 1865 (art. 37 progetto) sancisce il diritto di ciascun proprietario di costringere il vicino a concorrere all'apposizione o al ristabilimento dei termini fra le rispettive proprietà contigue fra loro : ad apporli se mancanti, a ristabilirli se diventati irricognoscibili.

« Tale diritto, come quello al regolamento dei confini, implicando un accertamento di proprietà, non può competere che al solo proprietario, e contro il proprietario del fondo vicino, mentre con l'art. 35 del progetto si era riconosciuto il diritto di chiusura e recinimento anche ad altri. Non si stabilisce la forma e la natura dei termini da apporsi, dovendo ciò lasciarsi alle consuetudini locali » (R. C. R., p. 33).

In seno alla Commissione parlamentare era stato rilevato che, a togliere di mezzo ogni dubbio, fosse opportuno dichiarare espressamente che il diritto di cui trattasi competa anche a tutti coloro che sulla cosa abbiano una signoria generale, quali l'usufruttuario e l'enfiteuta, aggiungendo, a miglior chiarimento, che la sentenza non avesse efficacia se non nei confronti dei chiamati in causa. Ma fu replicato che l'usufruttuario non può aver diritto di stabilire il confine, questa facoltà spettando solo al proprietario, che ha il diritto di disporre delle cose.

2. « Il diritto a stabilire i termini sussiste anche se i due fondi sieno recinti da siepi o da muri, sia perchè i muri e le siepi possono essere demoliti, sia per accertare che questi siano stati effettivamente costruiti sulla linea di confine, ed è perciò che nessuna distinzione si fa nella disposizione in esame tra fondi cintati o non ». (*Relaz. cit.*).

3. Il 2° comma dell'art. 37 del progetto disponeva che i termini apposti col consenso o in contraddittorio del vicino fanno piena prova del confine anche se in contrasto con le piante catastali. Ma in seno alla Commissione parlamentare fu rilevato che la disposizione fosse ispirata ad « un criterio eccessivo e ingiusto » e perciò fosse « preferibile sopprimere il comma, senza vincolare la normale libertà di giudizio del magistrato sulla verità del confine fra i due fondi anche nelle ipotesi previste dal comma stesso ». Nel comporre l'articolo in esame il comma non è stato riprodotto, benchè la detta Commissione lo avesse approvato sopprimendovi le parole « o in contraddittorio » e le altre « anche in contrasto con le mappe catastali ».

4. V. art. 8 cod. proc. civ., per la competenza del giudice a provvedere.

### TITOLO III. — DELLA SUPERFICIE.

« Il codice del 1865, come i codici dei preesistenti Stati italiani — così il Guardasigilli nella sua relazione al Re Imperatore (n. 98) — non regolava il diritto di superficie; ma il riconoscimento era insito nella disposizione dell'art. 448, che, temperando l'assolutezza del principio « *superficies solo cedit* », stabiliva, con presunzione *iuris tantum*, che le piantagioni, le costruzioni o le opere al di sopra o al di sotto del suolo appartenessero al proprietario di questo. In base a tale norma non si dubitava dalla generalità degli scrittori e dalla giurisprudenza dell'ammissibilità di una proprietà divisa per piani orizzontali. Data l'importanza dell'istituto, che ha avuto tanta accresciuta applicazione nell'edilizia moderna, ho ritenuto che il nuovo codice non potesse prescindere dal dettarne la disciplina. Ho concentrato questa in pochi articoli, che costituiscono il titolo terzo del libro ».

**Art. 142.** — *Costituzione del diritto di superficie.*

Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.

Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente separatamente dalla proprietà del suolo.

---

«L'art. 142 delinea il diritto di superficie nel suo duplice profilo, distinguendo il caso in cui il *dominus soli* conceda ad altri il diritto di fare e mantenere sul suolo una nuova costruzione (concessione *ad aedificandum*) dal caso in cui la costruzione già esista sul fondo e il proprietario ne alieni la proprietà separatamente dalla proprietà del suolo. Limitandomi a dettare la disciplina meglio corrispondente alle ipotesi di maggiore rilievo — così si esprime il Guardasigilli nella sua relazione (n. 98) — ho lasciato alla dottrina i problemi di configurazione giuridica della concessione *ad aedificandum* e del rapporto d'inerenza della costruzione al suolo. Per la risoluzione di tale problema può costituire un utile criterio direttivo la norma dell'*ultimo comma dell'art. 144*, secondo la quale il diritto di fare la costruzione si estingue col non uso ventennale. Tale disposizione, che non si applica evidentemente alla proprietà sulla superficie, dimostra che in sè la concessione *ad aedificandum* è un autonomo diritto reale su cosa altrui, che divenuta un vero diritto di proprietà quando la costruzione è seguita » (R. E., n. 98).

V. art. 145 circa le costruzioni al disotto del suolo.

**Art. 143.** — *Costituzione a tempo determinato.*

Se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, alle scadere del termine il diritto di superficie si estingue ed il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione.

---

«L'art. 143 prevede l'ipotesi che la costituzione del diritto di superficie sia stata fatta per un tempo determinato; in questo caso è ovvio che, estinto il diritto di superficie, la costruzione, per la naturale espansione del diritto di proprietà, venga nuovamente a formare oggetto del diritto del proprietario del suolo » (R. E., n. 98).

V. art. 145 circa le costruzioni al disotto del suolo.

**Art. 144.** — *Estinzione del diritto di superficie.*

L'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine importa l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario. I diritti gravanti sul suolo si estendono alla costruzione.

I contratti di locazione, che hanno per oggetto la costruzione, non possono durare se non per l'anno in corso alla scadenza del termine.

Il perimento della costruzione non importa, salvo patto contrario, l'estinzione del diritto di superficie.

Il diritto di fare la costruzione sul suolo altrui si estingue col non uso protratto per venti anni.

---

1. « Il superficario, quale proprietario della costruzione, ne ha la libera disponibilità: può alienarla e farne oggetto di diritti reali; ma, se il diritto di superficie fu costituito *ad tempus*, la scadenza del termine segna anche l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficario. Per contro, data la consolidazione che viene a operarsi della proprietà del suolo con la proprietà della costruzione, i diritti gravanti sul primo si estendono alla seconda (*primo comma*).

2. « Quanto ai contratti di locazione conclusi dal superficario, questi non durano che per l'anno in corso alla scadenza del termine a cui è legato il diritto del superficario (*secondo comma*).

3. « Il perimento della costruzione non importa, salvo patto contrario, l'estinzione del diritto di superficie. Il superficario può ricostruire sul suolo, almeno finchè non sia scaduto il termine per cui il diritto di superficie sia stato eventualmente costituito (*terzo comma*) » (*R. R., n. 99*).

4. Quanto all'*ultimo comma*, v. nota (in fondo) all'art. 142.

V. art. 145 circa le costruzioni al disotto del suolo.

#### **Art. 145. — Costruzioni al disotto del suolo.**

La disposizioni precedenti si applicano anche al caso in cui è concesso il diritto di fare e mantenere costruzioni al disotto del suolo altrui.

---

« Le norme precedenti si applicano anche alle così dette proprietà sotterranee » (*R. R., n. 99*).

#### **Art. 146. — Divieto di proprietà separata dalle piantagioni.**

Non può essere costituita o trasferita la proprietà delle piantagioni separatamente dalla proprietà del suolo.

---

Con questo articolo è stata esclusa la possibilità della costituzione del diritto di superficie per le *piantagioni*. « Le promiscuità, che nella maggior parte dei casi si vengono in tal modo a costituire, oltre che fonte perenne di contrasti fra il proprietario del suolo e quello della piantagione, sono esiziali all'agricoltura. Questa esclusione importa che, mentre, sotto l'impero del vecchio codice, dall'art. 448 poteva argomentarsi l'ammissibilità di una proprietà superficaria

anche per le piantagioni, nel nuovo codice, che per la superficie detta una particolare disciplina, la sfera di efficacia della presunzione *iuris tantum*, stabilita dall'art. 124, di appartenenza delle piantagioni o costruzioni al proprietario del suolo è circoscritta alle ipotesi previste negli articoli 125, 126 e 127, ai rapporti, cioè, fra il proprietario del suolo e il terzo che chiede la separazione delle piantagioni o dei materiali o il pagamento del loro valore » (*R. R.*, n. 99).

#### TITOLO IV. — DELL'ENFITEUSI.

1. « La sede della disciplina dell'enfiteusi nel codice del 1865 (cioè, fra i contratti) non era quella propria di questo istituto » sia perchè — così la relazione della Commissione Reale (1) — l'enfiteusi può essere costituita altrimenti che per contratto, sia perchè non ne emerge la natura reale del diritto costituito ».

Perciò il progetto di riforma la collocò fra i diritti reali, accanto all'usufrutto. Nello stesso senso si è espresso in proposito il Guardasigilli nella sua relazione al Re Imperatore (n. 100): « Col dettare la disciplina dell'enfiteusi nel titolo IV ho corretto la meno propria sistemazione del codice del 1865 che, considerando l'enfiteusi soltanto dal punto di vista della sua fonte normale, ma non unica, la collocava fra i contratti ».

La Commissione parlamentare approvò la nuova collocazione.

2. « La disciplina che l'istituto riceveva nel vecchio codice — così prosegue il Guardasigilli — era informata ad aperto disfavore, determinato in parte da qualche degenerazione che l'istituto stesso aveva subito permeandosi nel diritto intermedio di elementi feudali, in parte dall'influenza della rivoluzione francese, che, ravvisando in esso un residuo del feudalismo, condusse a bandirlo dal codice napoleonico.

« Dominato dal principio che la libera commerciabilità dei fondi non dovesse trovare nella legge alcun ostacolo, il codice del 1865, senza riguardo alla funzione sociale dell'istituto e agli interessi del concedente, conferì all'enfiteuta illimitata libertà di alienazione del fondo e, parimenti senza alcun limite, gli riconobbe il diritto di affrancazione. Spento l'interesse dei proprietari a costituirle, ben rare furono le enfiteusi stipulate sotto l'impero del vecchio codice.

« Nel rielaborare la disciplina dell'istituto pur conservandone i lineamenti essenziali, ho introdotto talune profonde innovazioni al fine di renderlo meglio idoneo ad attuare la funzione, di cui appare ancora capace, del miglioramento dei fondi e dell'incremento della produzione nazionale ».

A sua volta la citata relazione della Commissione reale aveva già detto in proposito che, nel rivedere questo istituto essa ebbe a tenere « largo conto dei numerosi precedenti legislativi e dei risultati avuti dalla loro applicazione, nonchè delle osservazioni e proposte dagli studiosi della materia ». (*R. C. R.* a. 99).

(1) Relatore prof. Gino Segrè p. 99.



In fine, nella Commissione parlamentare il relatore, dopo aver ricordato come fosse stato da taluno proposto la soppressione dell'istituto «partendo dal presupposto che esso, così com'è oggi, non rappresenta più che un reliquato storico che non troverebbe possibilità di larga applicazione nel nuovo ambiente economico» soggiunse che erasi ritenuto opportuno di mantenerlo «apportando alla sua struttura una radicale trasformazione» in specie «mediante un rafforzamento dei diritti del concedente», ottenuto principalmente con lo stabilire un termine circa l'affrancazione (art. 161), col dare la prevalenza alla devoluzione sull'affrancazione nel caso che sia gravemente deteriorato il fondo (art. 162) col divieto convenzionale di alienare o ipotecare il fondo per 20 anni (art. 155) col disporre che se le imposte e gli altri pesi sono a carico del concedente, tale obbligo non può eccedere l'ammontare del canone (art. 154), ecc.

3. Quanto alla *terminologia*, su proposta della Commissione parlamentare è stata unificata quella usata dal progetto, il quale in talune disposizioni parlava di «proprietario» e di «enfiteuta» ed in altre di «direttario» e di «utilista», e si è adottata per tutti i casi quella di «concedente» e di «enfiteuta».

4. Quanto, infine, alla *definizione*, l'art. 1556 del codice del 1865 dichiarava che «l'enfiteusi è un contratto col quale si concede, in perpetuo o a tempo, un fondo, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un'annua determinante prestazione di danaro o in derrate». L'art. 268 del progetto, invece, definiva l'enfiteusi «il diritto reale di godere e di disporre di un fondo, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un annuo canone «periodico»; così — è detto nella relazione sul progetto — «non prendendo partito nè per l'una, nè per l'altra delle teoriche che si disputano il campo» circa la figura giuridica dell'enfiteusi.

Ma in seno alla Commissione parlamentare si osservò che, invece, sembrasse evidente come con tale definizione il progetto prendesse posizione appunto col dire che l'enfiteusi è un diritto reale su fondo altrui, e che forse fosse opportuno sopprimere l'articolo.

D'altra parte, però, mentre fu osservato che se non si fosse detto che cosa è l'enfiteusi non la si potrebbe disciplinare e che perciò una definizione fosse indispensabile, si passò all'esame del contenuto dell'articolo, e soprattutto la discussione si fermò sul mantenimento della parola «reale» (dopo l'altra «diritto») la quale fu mantenuta in considerazione, fu detto, che c'è tutta una concezione realistica del diritto dell'enfiteuta, e dell'altra parola «dispone», la quale importava la questione circa il diritto di disposizioni, cioè, se spettasse al concedente o all'enfiteuta. Si finì col mantenere l'articolo, sostituita la parola «concedente» alla parola «proprietario».

Ma nel comporre il testo legislativo l'articolo fu soppresso, come quello che conteneva una definizione di carattere dottrinale.

5. *Le enfiteusi costituite sotto le leggi anteriori all'entrata in vigore del libro della proprietà* (28 ottobre 1941) sono regolate dalle leggi medesime, salvo quanto è disposto negli artt. 24 a 30 delle disposizioni transitorie contenute nel R. D. 3 ottobre 1941-XIX (art. 23 *disposizioni cit.*). Alle stesse si applicano anche le disposizioni del n. 2 e dell'ultimo comma dell'art. 162, nonché quelle degli artt. 163 e 164 dello stesso libro (art. 30, *disposiz. transitorie cit.*).

**Art. 147. — Disposizioni inderogabili.**

L'enfiteusi, in mancanza di titolo, è regolata dalle disposizioni contenute negli articoli seguenti.

Il titolo non può tuttavia derogare alle norme contenute negli articoli 148, comma secondo, 151, comma secondo, 152, 155, 158 e 161.

(Art. 1557).

1. L'enfiteusi è regolata dal titolo che la costituisce, o, in mancanza di questo dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli (1<sup>o</sup> comma). Ma talune di queste disposizioni sono inderogabili (2<sup>o</sup> comma). L'art. 279 del progetto ne enumerava tredici, mentre il codice del 1865 (art. 1557) ne indicava solo tre. La Commissione parlamentare osservò che ciò potesse nuocere al fine cui tendevasi, cioè, di dare maggior vitalità all'istituto, mentre a tale scopo occorresse lasciargli maggiore elasticità col concedere maggiori poteri alle parti. Fu perciò proposto ed approvato di ridurre il numero delle limitazioni soltanto a quattro, cioè, al diritto di revisione del canone, alla facoltà dell'enfiteuta di disporre del proprio diritto, al diritto di affrancazione, e al diritto di deviazione per deterioramento del fondo.

Nel comporre l'articolo in esame la inderogabilità è stata mantenuta quanto: *a*) alla durata dell'enfiteusi temporanea (art. 148, 2<sup>o</sup> comma); *b*) alla ripartizione degli obblighi nel caso in cui il fondo sia diviso e goduto separatamente da più enfiteuti o eredi (art. 151, 2<sup>o</sup> comma); *c*) alla revisione del canone (art. 152); *d*) alla disponibilità del diritto enfiteutico (art. 155); *e*) al divieto della subenfiteusi (art. 158); *f*) e all'esercizio del diritto di affrancazione (art. 161). « L'inderogabilità — così la relazione del Guardasigilli (n. 100) — è correlativa al carattere pubblico dell'interesse che le menzionate norme sono dirette a tutelare ».

2. « L'enfiteusi può avere per oggetto tanto fondi rustici quanto fondi urbani, checchè, sebbene a torto, siasi pensato in contrario da qualcuno quanto alla legge in vigore — così la relazione sul progetto. (p. 99). Ma specie in riguardo alle nuove enfiteusi, emergono per importanza quelle relative ai fondi rustici, ed è per queste che si incontrano le maggiori difficoltà nei riguardi della loro conveniente disciplina. Del resto — soggiunge la stessa relazione — raramente accade che sia consigliata una diversa disciplina per quelle dei fondi urbani; chè, anzi, riguardo al mancato riconoscimento in queste di un privilegio analogo a quello sui frutti nelle enfiteusi dei fondi rustici, si è giustamente lamentata la grave lacuna e l'incongruenza ».

3. L'enfiteusi si costituisce con atto scritto fra vivi e può costituirsi anche con testamenti; tali atti vanno trascritti (art. 1, c. civ. Lib. *Tutela dei diritti*): può acquistarsi per effetto di usucapione decennale (art. 346).

**Art. 148. — Durata.**

L'enfiteusi può essere perpetua o a tempo.

L'enfiteusi temporanea non può essere costituita per una durata inferiore ai venti anni.

(Art. 1556).

« L'enfiteusi perpetua è, conforme al diritto romano, quella concessa all'enfiteuta per una durata indefinita ». Ogni altra è temporanea, ma deve avere un minimo di durata perchè possa rispondere ai fini economici e sociali per cui questo diritto è ammesso dalla legge ». (R. C. R. p. 144). A differenza del codice del 1865 che non fissava alcun ermine minimo, l'art. 148 stabilisce quello di 20 anni (l'art. 269 del progetto lo stabiliva in 10 anni) in considerazione appunto che « un'enfiteusi meno duratura non risponderebbe alla finalità economiche e sociali dell'istituto ». (R. R. n. 100).

La disposizione circa la durata minima dell'enfiteusi è inderogabile (art. 147).

**Art. 149. — Diritti dell'enfiteuta.**

L'enfiteuta ha gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui prodotti del fondo, sul tesoro e relativamente alle utilizzazioni del sottosuolo in conformità delle disposizioni delle leggi speciali.

Il diritto dell'enfiteuta si estende alle accessioni.

(Art. 1561, 1562).

Il potere dell'enfiteuta è molto esteso: esso è analogo a quello dell'usufruttuario, con la differenza che questo è inerente alla persona del titolare e cessa con la sua morte, mentre l'altro può essere trasmesso ad altre persone.

L'enfiteuta ha: a) il diritto di godimento del fondo (art. 149); b) il diritto di disposizione (art. 155); c) il diritto di affrancazione (art. 161). È vietata la subenfiteusi (art. 158).

L'art. 1561 del codice del 1865 dichiarava quanto al diritto di godimento che l'enfiteuta fa suoi tutti i prodotti del fondo e delle accessioni ed ha gli stessi diritti del proprietario quanto al tesoro e alle miniere che si scoprono nel fondo enfiteutico. L'art. 149 in esame (art. 281 progetto) « non diverge che lievemente da quello dell'art. 1561, in quanto non vi si fa menzione del diritto sulle miniere. Il riconoscimento di tale diritto non sarebbe apparso in armonia con la nuova legislazione in materia, la quale afferma il diritto dello Stato su tutti i giacimenti minerari, con potestà piena di concessione agli aspiranti ritenuti più idonei » (R. R., n. 101).

Rientra nel diritto di godimento la facoltà anche di cambiare il sistema di coltivazione del fondo, semprechè però si adempia all'obbligo di migliorarlo.

**Art. 150. — Obblighi dell'enfiteuta.**

L'enfiteuta ha l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone periodico. Questo può consistere in una somma di danaro ovvero in una quantità fissa di prodotti naturali.

L'enfiteuta non può pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità del fondo o perdita di frutti. (Art. 1556, 1559).

---

« Gli obblighi dell'enfiteuta rimangono invariati. Il pagamento del canone e il miglioramento del fondo costituiscono ancora gli elementi essenziali dell'enfiteusi (primo comma) come pel codice del 1865 (art. 1556). Sono aboliti dall'entrata in vigore del libro della proprietà (28 ottobre 1941) i *laudemi* di qualunque specie dovuti per legge, convenzione, o consuetudine nelle enfiteusi costituite prima dal 1° gennaio 1866, ma il concedente può chiedere un aumento del canone. (V. art. 26 *disposiz. transit.*).

« Il canone può consistere in una somma di danaro ovvero in una « quantità fissa di prodotti naturali. Con la sostituzione di tale formula a quella adoperata dall'art. 1556 del codice del 1865, il quale parlava di « determinata prestazione in danaro o in derrate », mentre si ammette che il canone possa consistere in prodotti naturali diversi dalle derrate, si esclude che possa consistere in una quota proporzionale dei prodotti del fondo. La fissazione del canone *pro quota* implica un controllo e un'ingerenza del concedente nella gestione del fondo, che contrastano con la natura e l'ampiezza del diritto di cui l'enfiteuta è investito » (R. R., n. 162), « D'altro canto, la prestazione di quote di frutti proporzionali al reddito lordo e non al netto è ritenuto un ostacolo alle intensificazioni della produzione agraria giacchè oggi il graduale aumento dei costi minaccia di assorbire il reddito : da ciò anche la commutazione in annua rendita fissa in danaro di tutte le prestazioni perpetue mantenute in vigore, consistenti in quote di frutti, resa obbligatoria dalla legge 14 luglio 1887 » (R. C. R. p. 114).

« In conformità dell'art. 1559 del codice del 1865, il secondo comma nega all'enfiteuta la facoltà di pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità o perdita di frutti ».

L'inadempienza all'obbligo di pagare il canone o all'obbligo del miglioramento del fondo dà diritto al concedente di chiuderne la devoluzione (art. 162).

Inoltre, l'enfiteuta ha l'obbligo di pagare le imposte (art. 154) e di fare l'atto di ricognizione (art. 159).

**Art. 151. — Pagamento del canone.**

L'obbligo del pagamento del canone grava solidalmente su tutti i coenfiteuti e sugli eredi dell'enfiteuta finchè dura la comunione.

Nel caso in cui segua la divisione e il fondo venga goduto separatamente dagli enfiteuti o dagli eredi, ciascuno risponde per gli obblighi gravanti l'enfiteusi proporzionalmente al valore della sua porzione.

Le disposizioni di questo articolo non hanno precedenti col codice del 1865. Esse furono introdotte con gli art. 285 e 286 del progetto, in merito ai quali così espresse la relazione della Commissione Reale (pag. 117).

« Gli obblighi imposti all'enfiteuta gravano solidalmente su più enfiteuti o successori dell'enfiteuta per quote indivise; chè se il fondo è diviso in porzioni reali l'ammontare totale dei canoni rimane inalterato ma ciascuno risponde proporzionalmente al valore della sua porzione e il direttario può intervenire perchè la divisione avvenga col rispetto di questa proporzionalità. Sembra essere questa, in una legge di cattere generale, la soluzione più equa e conveniente del grave e complesso problema a cui in tanta parte si connette la vitalità dell'istituto. Da un lato, infatti, non c'è una correlazione necessaria tra la *communio pro indiviso* o *pro diviso* del fondo enfiteutico e la divisione degli obblighi, chè anzi nella comunione *pro indiviso* è il contrario per gli obblighi indivisibili; quindi, per lo stesso canone la massima dettata nella legge 10 agosto 1862 (articolo 23-d), che in ogni caso di divisione il canone seguirà la divisione del fondo enfiteutico, a cui, secondo un'autorevole ma non affatto incontrastata dottrina, si sarebbe ispirato per l'enfiteusi in generale il redattore del codice civile, non è punto un principio di logica giuridica, poichè alla libera disponibilità non osta giuridicamente, sebbene possa costituire praticamente un ostacolo, il principio che il canone sia dovuto solidalmente per ogni più piccola parte *pro indiviso* o *pro diviso* del fondo enfiteutico. Ma, d'altro lato, non c'è ragione sufficiente che, salvo diversa clausola dell'atto costitutivo, tale solidarietà del canone e degli altri obblighi sia ammessa quando (e, s'intende, entro i limiti in cui ciò è ammesso) per la divisione reale del fondo enfiteutico questo venga a scomporsi, per es. tra più eredi, coenfiteuti, in altrettanti fondi distinti con altrettante economie separate; ciò costringerebbe a una ben gravosa garanzia e vigilanza reciproca. Il fr. 7 pr. D. comm. div. 10, 3, che almeno nel senso del diritto giustiniano va riferito a fondi enfiteutici, dice appunto nel testo attuale che il giudice deve astenersi dalla divisione *regionibus* del fondo, « *alioquin praestatio vectigalis confundetur* », cioè secondo il linguaggio del diritto giustiniano (il passo è interpolato: v. SEGRE, *Enfiteusi*, pag. 319, n. 1 e poi altri scrittori, v. *Ind. Interpol.* ad h. l.) significa che non si potrà determinare con precisione la quota del canone gravante su ciascuno dei più enfiteuti *pro diviso* e in guisa che la somma di questi canoni equivalga al canone totale primiero. Naturalmente, come sempre, restano inalterate le diverse statuizioni delle parti e delle leggi speciali ».

La Commissione parlamentare approvò le disposizioni del progetto aggiungendovi l'obbligo della solidarietà fra i coenfiteuti o fra gli eredi dell'enfiteuto.

2. Le disposizioni degli art. 285 e 286 del progetto sono state riunite nell'art. 151 in esame, che — come nota la relazione del Guardasigilli (n. 103) — non ha precedenti nel codice del 1865. Esso « a maggior garanzia del diritto del concedente dichiara solidalmente obbligati al pagamento del canone i coenfiteuti e gli eredi dell'enfiteuta finchè dura la comunione. Quando questa sia sciolta, ciascun enfiteuta risponde per gli obblighi gravanti l'enfiteusi proporzionalmente al valore della sua quota. Il frazionamento del canone, specie se le divisioni si susseguono, può indubbiamente risolversi in pregiudizio per il concedente; senonchè, sarebbe stato eccessivo, e in parte anche d'ostacolo alla divisione, ammettere la sopravvivenza del vincolo solidale alla cessazione dello stato di comunione. Ho ritenuto tuttavia opportuno, nell'interesse del concedente e per evitare frodi in suo danno, esigere, agli effetti dell'estinzione della solidarietà, l'ulteriore condizione che la divisione abbia attuazione concreta nel godimento separato del fondo».

3. *Le disposizioni del secondo comma è inderogabile* (art. 147).

Essa si applica alle enfiteusi che secondo le leggi del tempo in cui furono costituite importano la indivisibilità degli obblighi da parte degli enfiteuti anche nel caso di divisione dal fondo, solo quando, seguita la divisione, il godimento del fondo e il pagamento del canone sono avvenuti separatamente per la durata di un *decennio* (art. 24, *disposiz. transitorie*).

**Art. 152.** — *Revisione del canone.*

Decorsi almeno dieci anni dalla costituzione dell'enfiteusi, e successivamente dopo eguale periodo di tempo, le parti possono chiedere una revisione del canone, ove questo sia divenuto troppo tenue o troppo gravoso in relazione al valore attuale del fondo. Tale valore si determina senza tener conto dei miglioramenti arrecati dall'enfiteuta o dei deterioramenti imputabili a sua colpa.

La revisione non è ammessa, se il valore attuale del fondo non risulta almeno raddoppiato o ridotto a metà rispetto al valore iniziale.

1. La inalterabilità del canone per un diritto perpetuo o di lunga durata qual'è quello enfiteutico non può essere assoluta. « È ammessa, perciò, nell'interesse dell'una o dell'altra parte la possibilità, dopo un decennio, di richiederne un'equa *revisione* in relazione al valore attuale del fondo » (R. C. R. p. 114). « Una delle cause per cui l'enfiteusi può dirsi caduta in desuetudine è da ravvisarsi nella inalterabilità del canone » (R. R. n. 104).

È appunto perciò l'art. 147 dichiara, fra le altre, inderogabile la norma dell'art. 152 cioè, la revisione del canone.

Nell'art. 273 del progetto era stabilito in proposito che le parti potessero nell'atto costitutivo convenire che, dopo dieci anni, potesse farsi luogo ad un'equa revisione del canone; ma in seno alla Com-

missione parlamentare fu osservato che questa formula avrebbe significato che la revisione del canone, anche quando trattasi di enfiteusi a lunghissima durata, non potesse essere chiesta se non prevista nel patto, mentre la revisione deve essere consentita anche se non pattuita. Fu anche rilevato che se si stabilisse obbligatoriamente che ogni dieci anni si possa domandare la revisione, nessun proprietario farebbe più concessioni di enfiteusi, ed ove si verificassero spostamenti nei valori economici provvederà la legge, come ha già provveduto aumentando il canone del dieci per cento; d'altra parte, si è detto, anche l'enfiteuta avrebbe ragione di temere per una simile norma, perchè se per sua opera la produzione viene ad aumentare naturalmente, si troverà costretta ad aumentare il canone, salvo a dimostrare che la maggior ricchezza del reddito dipende dal suo miglioramento e non dalle condizioni generali del mercato; senza dire poi che ne potrebbero sorgere gravi contestazioni se, ad es., per la trasformazione da una ad altra cultura, sia da decidere se il maggior reddito sia stato determinato da esso o dal maggior prezzo del nuovo prodotto; ed in fine, che la facoltà di revisione, anche se non pattuita, avendo applicazione anche nelle enfiteusi già costituite, tutti gli attuali enfiteuti a canone fisso se ne vedrebbero chiesta la revisione con loro grave disagio, benchè a questo inconveniente si potrebbe ovviare con disposizioni transitorie.

A sèguito di tali rilievi si finì col seguire una via di mezzo con lo stabilire come requisito normale dell'enfiteusi la rivedibilità del canone, senza però includerla fra le norme inderogabili. Quindi fu formulata una definizione per cui a periodi non inferiori a 10 anni potesse chiedersi un'equa revisione del canone se questo sia divenuto troppo gravoso o troppo tenue rispetto al valore attuale del fondo, sempre che la differenza di valore non sia dovuta a deterioramenti imputabili all'enfiteuta od a miglioramenti da lui apportati, esclusa la revisione ove non siasi verificata una variazione di valore di almeno un quarto.

3. Nell'art. 152 in esame (che non ha precedenti nel codice del 1865) è stata sostanzialmente riprodotta la formula approvata dalla Commissione parlamentare. «Innovando in questo punto il sistema del vecchio codice — così la relazione del Guardasigilli (n. 104) — l'art. 152 (1° comma) consente alle parti di chiedere, decorsi almeno dieci anni dalla costituzione dell'enfiteusi, e successivamente dopo eguale periodo di tempo, una revisione del canone, se questo sia divenuto troppo tenue o troppo gravoso in relazione al valore attuale del fondo. La disposizione innovativa tende, com'è chiaro, a conservare attraverso la fluttuazione dei valori, un giusto equilibrio fra l'ammontare del canone e il valore del fondo. Tuttavia, poichè la possibilità di revisione del canone introduce nel rapporto un elemento d'incertezza, al fine di ridurre al minimo tale incertezza e assicurare al rapporto stabilità, la revisione non è ammessa, se il valore attuale del fondo non sia almeno duplicato o ridotto a metà rispetto al valore iniziale (secondo comma).

«Nella determinazione di tale valore non deve naturalmente tenersi conto dei miglioramenti arrecati dall'enfiteuta o dei deterioramenti a lui imputabili (primo comma).

4. Nel caso di *successive revisioni* del canone, la differenza di valore ai fini della revisione, si determina tenendo conto del valore che il fondo aveva al tempo dell'ultima revisione (*art. 3 disposiz. attuazione*).

5. Circa la *revisione del canone per le enfiteusi costituite prima della entrate in vigore del libro della proprietà* (28 ottobre 1941) v. *art. 25 e 28 disposiz. transitorie*.

6. Quanto all'*aumento del canone in seguito alle abolizione dei laudemi* (disposta con decorrenza del 28 ottobre 1941) v. *art. 26 e 27 disposiz. transitorie*.

**Art. 153. — Perimento totale o parziale del fondo.**

Quando il fondo enfiteutico perisce interamente, l'enfiteusi si estingue.

Se è perita una parte notevole del fondo e il canone risulta sproporzionato al valore della parte residua, l'enfiteuta, secondo le circostanze, può chiedere una congrua riduzione del canone, o rinunciare al suo diritto, restituendo il fondo al concedente, salvo il diritto al rimborso dei miglioramenti sulla parte residua.

La domanda di riduzione del canone e la rinuncia al diritto non hanno effetto, se non sono fatte entro un anno dall'avvenuto perimento.

Qualora il fondo sia assicurato e l'assicurazione sia fatta anche nell'interesse del concedente, l'indennità è ripartita tra il concedente e l'enfiteuta in proporzione del valore dei rispettivi diritti.

Nel caso di espropriazione per pubblico interesse, l'indennità si ripartisce secondo le norme del comma precedente.

(Art. 1560).

---

Nulla è sembrato dovesse mutarsi sostanzialmente alle norme dell'art. 1560 del codice del 1865 per il caso di perimento totale o parziale del fondo. « Ma parve questa occasione propizia per regolare i diritti dei creditori ipotecari del direttario e dell'enfiteuta sull'indennità di assicurazione o per l'espropriazione o costituzione di servitù per pubblico interesse e per stabilire la presunzione che l'assicurazione fatta dall'enfiteuta si presume fatta anche nell'interesse del direttario ». (*R. C. R. p. 114*).

Con tali intenti venne formulato l'art. 272 del progetto, che, con modificazioni, in parte sostanziali, proposte dalla Commissione parlamentare, è passato a formare l'articolo in esame; in merito al quale così si esprime la relazione del Guardasigilli (n. 105): « Il perimento totale del fondo enfiteutico importa l'estinzione dell'enfiteusi (*primo comma*, corrispondente all'art. 1570, primo comma del codice del 1865).



« Al perimento parziale, invece, non si dà rilevanza se non quando sia perita una parte notevole del fondo e il canone risulti sproporzionato al valore della parte residua (*secondo comma*). In questo caso l'enfiteuta può chiedere, secondo le circostanze, una congrua riduzione del canone ovvero rinunciare al suo diritto, restituendo il fondo al concedente, salvo a ottenere il rimborso dei miglioramenti sulla parte non perita. La disciplina che il testo introduce è meno rigida di quella che dettava l'art. 1560 del codice del 1865, il quale negava qualsiasi diritto alla riduzione del canone quando la parte residua del fondo fosse sufficiente per pagarlo interamente e solo ammetteva in questo caso, purchè del fondo fosse perita una parte notevole, che l'enfiteuta rinunciasse al suo diritto, retrocedendo il fondo al concedente ».

« La maggiore elasticità della disciplina introdotta a favore dell'enfiteuta è temperata nel *terzo comma* dell'art. 153 dalla fissazione di un breve termine di decadenza (un anno), entro il quale egli deve esercitare la facoltà di chiedere la riduzione del canone o di rinunciare al suo diritto.

« L'articolo in esame prevede (*quarto comma*), anche il caso, non regolato espressamente dal vecchio codice, che il fondo fosse assicurato contro il rischio del perimento. In questa ipotesi, ove l'assicurazione sia stata fatta anche nell'interesse del concedente, è logico che l'indennità venga ripartita fra il concedente e l'enfiteuta in proporzione del valore dei rispettivi diritti.

« Identico criterio si è adottato nel caso di espropriazione per pubblico interesse (*ultimo comma*).

#### **Art. 154. — Imposte e altri pesi.**

Le imposte e gli altri pesi che gravano sul fondo sono a carico dell'enfiteuta, salvo le disposizioni delle leggi speciali.

Se in virtù del titolo costitutivo sono a carico del concedente, tale obbligo non può eccedere l'ammontare del canone.

(Art. 1558).

« Nel riprodurre nell'art. 154 la disposizione del vecchio codice (art. 1558), per cui le imposte e gli altri pesi che gravano il fondo sono a carico dell'enfiteuta salvo disposizioni di leggi speciali, si è creduto opportuno, al fine di evitare un eccessivo sacrificio degli interessi del concedente, aggiungere un comma nel quale si stabilisce che, se in virtù del titolo costitutivo i pesi su menzionati sono a carico del concedente, tale obbligo non può eccedere l'ammontare del canone ». (R. R., n. 106).

#### **Art. 155. — Disponibilità del diritto dell'enfiteuta.**

L'enfiteuta può disporre del proprio diritto, sia per atto tra vivi, sia per atto di ultima volontà.

Per l'alienazione del diritto dell'enfiteuta non è dovuta alcuna prestazione al concedente.

Nell'atto costitutivo può essere vietato all'enfiteuta di disporre per atto tra vivi, in tutto o in parte, del proprio diritto, per un tempo non maggiore di venti anni.

Nel caso di alienazione compiuta contro tale divieto. l'enfiteuta non è liberato dai suoi obblighi verso il concedente ed è tenuto a questi solidalmente con l'acquirente.

(Art. 1562).

---

1. a) L'art. 1562 del codice del 1865 consentiva all'enfiteuta di disporre tanto del fondo enfiteutico quanto delle sue accessioni, sia per atto tra vivi sia per atto di ultima volontà. Tale diritto aveva ammesso l'art. 282 del progetto, facendo però salvo il patto di non alienare o non ipotecare il fondo enfiteutico senza consenso del concedente (art. 275).

La disposizione è passata, nel 1° comma dell'art. 155 in esame. Ma « innovando al vecchio codice — così la relazione del Guardasigilli (n. 107) — si consente al concedente di porre un limite a tale potere di disposizione (3° comma).

b) È del pari mantenuta nel 2° comma l'esclusione di un *laudemio* al concedente per la alienazione del diritto dell'enfiteuta, come già il 2° comma dell'art. 1562 del codice del 1865: « costituendo il *laudemio* un vincolo alla libera disponibilità del diritto medesimo » (R. R. n. 107).

c) Nel 3° comma è stato riprodotto l'art. 275 del progetto, che non ha precedenti nel codice del 1865, circa il patto di divieto all'enfiteuta di disporre per atti tra vivi in tutto o in parte del proprio diritto per un tempo maggiore di 20 anni, benché in seno alla commissione parlamentare qualche commissario si fosse dichiarato contrario osservando che al concedente quello che interessa soprattutto è la indivisibilità del fondo, cioè, che non si frazioni talmente da costringerlo ad esigere canoni irrisori; ma se l'enfiteuta aliena, questo non interessa al concedente.

Ma la relazione sul progetto aveva già osservato in proposito come la inderogabilità di disporre costituisse « uno ostacolo insuperabile alla costituzione di nuove enfiteusi » e che la facoltà di derogarvi per patto potesse consentirsi perciò, ma « entro equi limiti, chè altrimenti i beni resterebbero vincolati in perpetuo, perderebbero il loro valore di scambio, sarebbe reso impossibile od ostacolato il passaggio da enfiteuta meno idonei ad altri più idonei, e l'enfiteuta non potrebbe liberarsi da questa camicia di Nesso se non col soggiacere volontariamente alla devoluzione o alla espropriazione forzata seppure ammessa ».

Contro la proposta di non porre limite di tempo fatta in seno alla Commissione parlamentare venne ivi rilevato che il termine ha la sua ragione nell'impedire le speculazioni che si avrebbero sul mercato delle concessioni enfiteutiche da parte di coloro che prendono immobili in enfiteusi per non pagarne il prezzo, rivendendoli poi appena mutate le condizioni del mercato, così realizzando grossi guadagni. Si è perciò posto un limite alla stabilità del rapporto.

« La limitazione — così la relazione del Guardasigilli (n. 107) — varrà ad infrenare lo spirito di speculazione, a impedire che l'enfiteuta si dia maggior cura di speculare sull'alienazione del suo diritto che di migliorare il fondo. L'inosservanza del divieto ha per effetto che l'enfiteuta non è liberato dai suoi obblighi ed è tenuto solidalmente con l'acquirente al risarcimento dei danni ».

d) Il *quarto comma* stabilisce appunto che con l'alienazione fatta contro il divieto l'enfiteuta non è liberato dai suoi obblighi verso il concedente, verso il quale è tenuto solidalmente con l'acquirente.

2. L'ultimo comma dell'art. 275 del progetto stabiliva che, nonostante qualunque divieto, fosse consentito all'enfiteuta di *costituire ipoteca* sul fondo per garanzia di mutui a scopo di miglioramento fondiario o agrario, e ciò in deroga al 1° comma dello stesso articolo che faceva divieto all'enfiteuta, durante un periodo non maggiore di 20 anni, come di alienare così anche di ipotecare il fondo enfiteutico senza il consenso del concedente.

Ma tolto il divieto di ipoteca, il comma è stato soppresso.

3. Le norme di questo articolo sono inderogabili (art. 147).

#### **Art. 156.** — *Prelazione a favore del concedente.*

In caso di vendita del diritto dell'enfiteuta, il concedente è preferito a parità di condizioni. L'enfiteuta deve notificare al concedente la proposta di alienazione, indicandone il prezzo; il concedente deve esercitare il suo diritto entro il termine di trenta giorni. In mancanza della notificazione, il concedente, entro un anno dalla notizia della vendita, può riscattare il diritto dall'acquirente e da ogni successivo avente causa.

Se i concedenti sono più e la prelazione non viene esercitata da tutti congiuntamente, essa può esercitarsi per la totalità anche da uno solo, il quale subentra all'enfiteuta di fronte agli altri concedenti.

1. Si è ritenuto opportuno, per una ragione di carattere economico-sociale, che si concreta nell'interesse di favorire la libertà dei fondi, di ripristinare a favore del concedente il *diritto di prelazione*, che il codice del 1865 aveva abolito. In seguito all'esercizio del diritto di prelazione il fondo torna libero al concedente nello stesso modo che per l'affrancazione rimane libero nelle mani dell'enfiteuta.

« La disciplina dell'esercizio di tale diritto si uniforma a quella che l'art. 279 del libro delle successioni e donazioni ha introdotto in ordine all'esercizio del diritto di prelazione riconosciuto a favore dei coeredi nel caso in cui uno di essi voglia alienare a un estraneo la sua quota. L'enfiteuta deve notificare al concedente la sua proposta di alienazione, indicandone il prezzo; il concedente deve esercitare il suo diritto nel termine di trenta giorni dalla notificazione. In mancanza di notificazione, il concedente, entro un anno dalla notizia della vendita, può riscattare il diritto dall'acquirente e da ogni successivo avente causa (*primo comma*).

« È prevista l'ipotesi che più siano i concedenti e la prelazione non venga esercitata da tutti congiuntamente: in tal caso essa potrà

esercitarsi per la totalità anche da uno solo, che, com'è ovvio, subentra all'enfiteuta di fronte agli altri concedenti per i diritti loro spettanti » (2° comma).

L'art. 303 del progetto parlava di « *vendita volontaria* »; l'art. 156 in esame parla solo di « *vendita* » così includendo anche il caso di vendita forzata.

2. In seno alla Commissione parlamentare fu osservato che l'articolo corrispondente dal progetto (303) non avesse ragione d'essere dal momento che si è stabilito il principio che le norme contenutevi hanno carattere dispositivo e perciò non inderogabili: poichè la legge dispone solo per la mancanza di atto costitutivo o salvo la disposizione in contrario delle parti, la prelazione potrà sempre essere stipulata sia a favore del concedente che dall'enfiteuta.

Ma fu replicato che il concedente potrebbe ignorare la vendita e quindi fosse opportuno che egli venisse avvertito: la norma dà un suggerimento — si aggiunse — e perciò è bene che rimanga (V. C. L., p. 315).

3. Quando, secondo la legge del tempo in cui l'enfiteusi è stata costituita, al concedente spetta la prelazione in caso di vendita del diritto dell'enfiteuta, si applica la disposizione dell'art. 156 in esame (art. 29, *disposiz. transitorie*).

#### Art. 157. — *Diritti e obblighi dell'enfiteuta e del concedente in caso di alienazione.*

In caso di alienazione, il nuovo enfiteuta è obbligato solidalmente col precedente al pagamento dei canoni non soddisfatti.

Il precedente enfiteuta non è liberato dai suoi obblighi, prima che sia stato notificato l'atto di acquisto al concedente.

In caso di alienazione del diritto del concedente, l'acquirente non può pretendere l'adempimento degli obblighi dell'enfiteuta prima che a questo sia stata notificata l'alienazione.

In questo articolo, che non ha precedenti nel codice del 1865, sono regolati i rispettivi diritti ed obblighi così dell'enfiteuta come del concedente nel caso di *alienazione del fondo enfiteutico*.

Quanto a quelli dell'enfiteuta (1° comma) essi riguardano soltanto il pagamento dei canoni arretrati: è stato « rafforzato il diritto del concedente mediante la responsabilità solidale del nuovo e del precedente enfiteuta per i canoni non soddisfatti » (R. R., n. 109).

« Al fine poi di eliminare questioni circa il momento in cui tali effetti si producono, l'articolo stabilisce (2° e 3° comma) che, nel caso di alienazione del diritto enfiteutico, il precedente enfiteuta non è liberato dai suoi obblighi, e nel caso di alienazione del diritto del concedente, il nuovo titolare non può pretendere l'adempimento degli obblighi dell'enfiteuta, prima che degli atti di alienazione sia stata rispettivamente eseguita la notifica » (R. R. cit.).

**Art. 158. — *Subenfiteusi.***

La subenfiteusi non è ammessa.

(Art. 1562).

---

È stato riprodotto qui il 3° comma dell'art. 1562 del codice del 1865, cioè, il divieto di costituire *subenfiteusi* « giacchè queste possono far sorgere una serie di speculatori sul fondo, i quali, quasi sempre, ne trascurano il miglioramento » (*R. R.*, n. 107).

La disposizione non è derogabile (art. 147).

**Art. 159. — *Ricognizione.***

Il concedente può richiedere la ricognizione del proprio diritto da chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico un anno prima del compimento del ventennio.

Per l'atto di ricognizione non è dovuta alcuna prestazione. Le spese dell'atto sono a carico del concedente.

(Art. 1563).

---

«Dopo minuta disamina circa l'utilità dell'atto di *ricognizione del dominio diritto*, prescritto inderogabilmente dall'art. 1563 del codice del 1865, si è proposta la conservazione della norma con qualche variante » (*R. C. R.*). L'art. 1563 disponeva che il concedente potesse richiedere la ricognizione del proprio diritto al possessore del fondo enfiteutico ; invece, l'art. 284 del progetto disponeva che il direttore potesse richiederlo dall'« enfiteuta ».

Sebbene si fosse da taluni chiesta la soppressione dell'articolo, è stata conservata la facoltà del concedente di richiedere la ricognizione del proprio diritto, « la quale, soprattutto nelle enfiteusi perpetue o di durata molto lunga, giova, fra l'altro, ad assicurare la certezza dei rapporti » (*R. R.*, n. 110). E sebbene in seno alla Commissione parlamentare si fosse rilevato che la ricognizione dovesse essere richiesta all'enfiteuta perchè si tratta di un rapporto convenzionale che si vuol rinnovare, mentre il possesso è un potere di fatto che può verificarsi anche contro la convenzione, e perciò la ricognizione del titolo dovesse farla chi ha il diritto enfiteutico, si è tornato alla norma del codice del 1865 (art. 1563) col disporre che la ricognizione deve chiedersi a chi si trova nel possesso del fondo (1° comma).

2. Le *spese dell'atto* il codice del 1865 (art. cit.) le metteva a carico del possessore del fondo ; il progetto, invece, le poneva a carico dell'enfiteuta ; in seno alla detta Commissione fu osservato come non s'intendesse la ragione di tale mutamento, dato che l'atto di ricognizione è fatto nell'interesse del concedente ; la Commissione decise la soppressione della disposizione.

Ma nel formulare l'articolo in esame la disposizione fu invece mantenuta, ponendo le spese a carico del concedente « nel cui inte-

resse la ricognizione si compie » (*R. R.*, n. 110) cioè, per liberarlo da pericolo della prescrizione (2° *comma*).

3. È stato eliminato, comechè « privo di giustificazione, il carattere di inderogabilità che alla norma attribuiva l'art. 1557 del codice del 1865 » (*R. R.* n. 110).

#### **Art. 160.** — *Prescrizione del diritto dell'enfiteuta.*

Il diritto dell'enfiteuta si estingue col non uso protratto per venti anni.

Questo articolo contiene una disposizione nuova, con la quale è stabilito in venti anni il termine di prescrizione estintiva del diritto dell'enfiteuta. Il progetto (art. 576) stabiliva il termine di 10 anni per la prescrizione di tutte le azioni reali e per l'usucapione da parte dell'enfiteuta.

#### **Art. 161.** — *Affrancazione.*

L'enfiteuta può affrancare il fondo dopo che sono trascorsi venti anni dalla costituzione dell'enfiteusi.

Nell'atto costitutivo può essere stabilito un termine superiore ai venti anni, ma non eccedente i quaranta anni.

Anche quando nell'atto costitutivo non è indicato alcun termine, se in esso è prestabilito un piano di miglioramento, l'enfiteuta non può procedere all'affrancazione prima che i miglioramenti siano stati compiuti.

Se più sono gli enfiteuti, l'affrancazione può promuoversi anche da uno solo di essi, ma per la totalità. In tal caso l'affrancante subentra al concedente verso gli altri enfiteuti e questi hanno diritto a una riduzione proporzionale del canone.

Se più sono i concedenti, l'affrancazione può effettuarsi per la quota che spetta a ciascun concedente.

L'affrancazione si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo. Le modalità sono stabilite da leggi speciali.

(*Art. 1564*)

1. Le norme circa i termini e i limiti dell'*affrancazione della enfiteusi* tendono a « conciliare equamente ed opportunamente gl'interessi dei direttari e quelli degli enfiteuti, ai quali ultimi il lungo periodo di tempo, che potrebbe anche protrarsi, permette di destinare la maggior parte del capitale alle miglurie, ed insieme accantonare un fondo per provvedere al riscatto » (*R. C. R.*, p. 18).

Il progetto (art. 287) distingueva, quanto al diritto inderogabile dell'enfiteuta ad affrancare, le enfiteusi perpetue dalle enfiteusi tem-

poranee circa il termine : per le prime il termine minimo era stabilito in 30 anni o in quello minore stabilito dal patto o da disposizioni ; per le seconde l'affrancazione era ammessa solo in virtù di privata convenzione e soltanto dopo il termine da questa fissato o, in mancanza di indicazione, trascorsi 20 anni.

Nel comporre l'articolo in esame (1° *comma*), affermato il diritto di affrancazione tanto per le enfiteusi perpetue quanto per quelle temporanee, si è stabilito che tale diritto non possa esercitarsi se non trascorsi 20 anni dalla costituzione dell'enfiteusi, così innovando al codice del 1865 (art. 1564) che non stabiliva alcuna restrizione, e fissando il detto termine minimo « al fine d'impedire che l'enfiteuta si sottragga, con l'affrancazione del fondo, all'obbligo del miglioramento. La limitazione è giustificata dall'interesse generale del miglioramento dei fondi e del relativo incremento della produzione » (R. R., n. 111).

Nel 2° *comma* « si consente che nell'atto costitutivo dell'enfiteusi sia stabilito un termine maggiore, ma questo non potrà in ogni caso eccedere i 40 anni : un più lungo termine limiterebbe eccessivamente il diritto di affrancazione » (R. R., n. 111).

Nel 3° *comma* « in considerazione dell'accennato interesse nazionale del miglioramento dei fondi, prevedendo il caso che nell'atto costitutivo dell'enfiteusi sia prestabilito un piano di miglioramenti, non si consente l'affrancazione prima che i miglioramenti siano eseguiti. Non basta però che questi siano eseguiti perchè l'enfiteuta possa affrancare : occorre che dalla costituzione dell'enfiteusi sia anche decorso il termine minimo di venti anni, non suscettibile di riduzione » (R. R., n. 111).

2. L'art. 288 del progetto « ad evitare al direttario — com'è detto nella relazione sul progetto stesso (p. 118) — scomode comunicazioni o vicinanze sgradite o dannose, disponeva che l'affrancazione del fondo appartenente a più enfiteuti, *pro indiviso* o *pro diviso*, potesse bensì promuoversi da tutti o singolarmente, ma per la totalità del fondo : ed analogamente, se il proprietario di più fondi li abbia concessi in enfiteusi per *modum unius* o per un unico canone, l'affrancazione dovesse esser luogo per la totalità dei fondi ».

Queste norme sono state riprodotte nel 4° e 5° *comma* dell'articolo in esame che hanno colmato le lacune del codice del 1865 : « Quando più siano gli enfiteuti, l'affrancazione può promuoversi anche da uno solo di essi ; non però limitatamente alla propria quota, ma per la totalità ».

« L'enfiteuta affrancante subentra nelle ragioni spettanti verso gli altri enfiteuti, i quali hanno, corrispondentemente, diritto ad una proporzionale riduzione del canone e possono sempre affrancare le loro quote. Sembra che questa disciplina abbia il pregio di conciliare il principio che nessun partecipante a una comunione può peggiorare la condizione degli altri con il principio che il concedente non può essere costretto ad accettare un'affrancazione parziale. Se all'enfiteuta affrancante si fosse conferito il diritto di rivalersi delle quote spettanti ai coenfiteuti, si sarebbe, rispetto a costoro, convertita in un obbligo la facoltà di affrancare e peggiorata così la loro condizione.

« Nell'ipotesi inversa che più siano i concedenti, l'affrancazione può effettuarsi per la quota di ciascuno di essi ». (R. R. n. 111).

Non si è creduto che meritasse una specifica regolamentazione legislativa il caso in cui più fondi fossero stati concessi in enfiteusi per *modum unius*, (per il quale, come sopra si è accennato, era stato proposto di stabilire « espressamente che l'affrancazione non potesse effettuarsi che per la totalità dei fondi) riducendosi la soluzione di esso all'interpretazione della volontà delle parti nella costituzione dell'enfiteusi. Se tale volontà sussiste, essa deve essere rispettata finché non sia in conflitto con il principio della disponibilità del proprio diritto da parte dell'enfiteuta, il quale, per quanto i fondi) siano concessi in enfiteusi per *modum unius*, può del suo diritto disporre anche parzialmente, così come può parzialmente disporre nel caso di un unico fondo » (*R. R.*, n. 111).

3. L'ultimo comma si limita a enunciare la regola generale che l'affrancazione si effettua mediante il pagamento di una somma corrispondente alla capitalizzazione dell'annuo canone (art. 1564 *cod. del 1865*; art. 290 a 293 *del progetto*). Non si sono comprese nel codice le norme relative alle modalità dell'affrancazione (*che erano contenute negli art. 294 a 298 del progetto*) essendosi ritenuto « conveniente che la disciplina di questo atto, la quale deve adeguarsi alle più varie situazioni economiche, sia lasciata alle leggi speciali » (*R. R.*, n. 112). E l'art. 4 delle disposizioni di attuazione infatti rimanda alle norme della legge 11 giugno 1925, n. 998 e al R. D. 7 febbraio 1926, n. 426, aggiungendo che tali norme si applicano anche alla riduzione in misura dei canoni enfiteutici, dei censi e di altre prestazioni perpetue consistenti in una quota di prodotti naturali (V. nota al detto art. 4).

4. La domanda di devoluzione non preclude il diritto di affrancare (art. 162), nè la clausola risolutiva ne impedisce l'esercizio (art. 163).

5. Alle disposizioni di questo articolo il titolo non può derogare (art. 147).

#### **Art. 162. — Devoluzione.**

Il concedente può chiedere la devoluzione del fondo enfiteutico :

1° se l'enfiteuta deteriora il fondo o non adempie all'obbligo di migliorarlo ;

2° se l'enfiteuta è in mora nel pagamento di due annualità di canone. La devoluzione non ha luogo se l'enfiteuta ha effettuato il pagamento dei canoni maturati prima che sia intervenuta nel giudizio sentenza definitiva.

La domanda di devoluzione non preclude all'enfiteuta il diritto di affrancare, eccettuato il caso previsto dal n. 1 del precedente comma, se l'inadempimento sia di considerevole gravità. In questo caso la domanda giudiziale di devoluzione prevale su quella di affran-



cazione anche se questa sia stata anteriormente proposta, purchè non sia intervenuta sentenza definitiva.

(Art. 1565).

1. L'art. 1565 del codice del 1865 consentiva al concedente lo *ius devolutionis* in due casi: quando dopo una legittima interpellanza l'enfiteuta non avesse pagato il canone per due anni consecutivi, e quando l'enfiteuta deteriorasse o non migliorasse il fondo; cioè quando mancasse ai suoi due principali obblighi.

Il progetto (art. 310) ammetteva tale facoltà del concedente anche quando l'enfiteuta avesse, contro il divieto pattuito, alienato in tutto o in parte, per atto tra vivi il fondo o, senza il consenso del concedente, lo avesse ipotecato (art. 275 progetto).

La Commissione parlamentare non approvò l'aggiunta, proposta allo scopo di favorire l'affrancazione, nel caso di mancato pagamento di due annualità di canone, cioè, che la devoluzione non avesse luogo ove l'enfiteuta avesse pagato i canoni maturati, prima che fosse intervenuta nel giudizio sentenza definitiva, e ciò sul rilievo che finora non era stata mai e in nessun caso ammessa la purgazione della mora.

Ma nel comporre l'articolo solo tale aggiunta fu mantenuta, e in proposito così è detto nella relazione del Guardasigilli (n. 113): « Meritevole di particolare nota è l'innovazione (art. 162, n. 2) concernente la possibilità da parte dell'enfiteuta moroso di purgare la mora finchè nel giudizio di devoluzione non sia intervenuta sentenza definitiva, cioè, la sentenza che accoglie la domanda di devoluzione, anche se essa non sia passata in giudicato. Introdotta a favore dell'enfiteuta tale norma, sarebbe stato eccessivo mantenere in vita la formalità dell'interpellazione richiesta dall'art. 1565, n. 1, del vecchio codice, che ha dato origine a lunghe dispute sulla sua interpretazione ».

2. L'art. 289 del progetto, allo scopo « di agevolare la costituzione di enfiteusi e per porre un freno alla tendenza di trascurare l'obbligo di non deteriorare e di migliorare il fondo » (R. C. R. p. 120) disponeva che la devoluzione, nel caso di grave mancamento a tale obbligo, prevalesse alla domanda, anche anteriore, di affrancazione.

La Commissione parlamentare aggiunse che l'enfiteuta non potesse essere considerato inadempiente se, in contemplazione di miglioramenti futuri, abbia compiuto trasformazioni od opere che temporaneamente abbiano diminuito o annullato la produttività del fondo; ma egli fosse sempre tenuto al pagamento del canone, anche se dovuto in natura sui prodotti del suolo, e in tal caso il canone dovesse determinarsi in base alla norma dell'art. 291 del progetto.

Ma nel comporre l'articolo in esame tale aggiunta non è stata mantenuta e l'*ultimo comma*, conformemente all'art. 1565, 1° comma del codice del 1865, con formula più chiara, stabilisce la prevalenza della domanda di affrancazione su quella di devoluzione; però « naturalmente — così spiega la relazione del Guardasigilli (n. 113) — in tanto la prima prevale sulla seconda in quanto il diritto di affrancazione possa esercitarsi, essendo ovvio che se l'enfiteuta non può affran-

care il fondo perchè non sono ancora trascorsi venti anni dalla costituzione dell'enfiteusi, o perchè non ha ancora attuato il piano di miglioramento predisposto nell'atto costitutivo, gli effetti della domanda di devoluzione non potranno essere paralizzati dalla domanda di affrancazione ».

Ma « al principio della prevalenza dell'affrancazione sulla devoluzione è stata introdotta una eccezione, di cui non vi è traccia nel codice del 1865 — così prosegue la detta relazione — per il caso di inadempimento dell'obbligo di migliorare il fondo, sempre che l'inadempimento sia di considerevole gravità. L'eccezione è giustificata dal rilievo che l'obbligo di migliorare è requisito essenziale dell'enfiteusi e che l'inadempimento, quando sia molto grave, rivela inettitudine o neghittosità dell'enfiteuta ».

3. Non è stata mantenuta la disposizione dell'art. 311 del progetto, per la quale la pronuncia di devoluzione aveva effetto, a carico dell'enfiteuta che vi ha dato causa, dal giorno della domanda, ed a carico dei successivi acquirenti dalla trascrizione di essa, trattandosi nel primo caso di norma comune alle domande con cui si fanno valere le azioni in giudizio, e nel secondo, di norma che rientra nella materia dell'istituto della trascrizione.

4. Le disposizioni del n. 2 e dell'ultimo comma dell'art. 162 in esame si applicano anche alle enfiteusi costituite sotto le leggi anteriori all'entrata in vigore del libro della proprietà (28 ottobre 1941) V. art. 30 *disposiz. transitorie*).

#### **Art. 163. — Clausola risolutiva espressa.**

La clausola risolutiva espressa non impedisce l'esercizio del diritto di affrancazione, eccetto che nel caso in cui, a norma dell'articolo precedente, la domanda di devoluzione preclude l'affrancazione.

Questa disposizione è stata proposta dalla Commissione parlamentare e la relazione del Guardasigilli (n. 113) così la illustra : « Il principio che la clausola risolutiva espressa non impedisce l'esercizio del diritto di affrancazione — principio già dalla dottrina e dalla giurisprudenza considerato insito nel sistema del vecchio codice — riceve espressa formulazione nell'art. 163. La clausola sarebbe, infatti, incompatibile con la prevalenza che all'affrancazione è data sul diritto di devoluzione, salvo sempre il caso che l'inadempimento dell'obbligo di migliorare il fondo sia di notevole gravità ».

La disposizione dell'art. 163 in esame si applica anche alle enfiteusi costituite sotto le leggi anteriori all'entrata in vigore del Libro della Proprietà (28 ottobre 1941). V. art. 30 *disposizioni transitorie*).

#### **Art. 164. — Diritti dei creditori dell'enfiteuta.**

I creditori dell'enfiteuta possono intervenire nel giudizio di devoluzione per conservare le loro ragioni, valendosi all'uopo anche del

diritto di affrancazione che spetti all'enfiteuta; possono offrire il risarcimento dei danni e dare cauzione per l'avvenire.

I creditori che hanno iscritto ipoteca contro l'enfiteuta anteriormente alla trascrizione della domanda di devoluzione e ai quali la medesima non è stata notificata in tempo utile per poter intervenire, conservano il diritto di affrancazione anche dopo avvenuta la devoluzione.

(Art. 1567).

1. Il diritto di volontario intervento dei creditori chirografari e ipotecari dell'enfiteuta nel giudizio di devoluzione per conservare le loro ragioni ed esercitare all'uopo il diritto di affranco spettante all'enfiteuta è stato riconosciuto conforme sostanzialmente a quanto disponeva l'art. 1565, 2° comma del codice del 1865.

« Essi — così la relazione sul progetto, — anche se creditori ipotecari, la cui ipoteca si estingue tramutandosi in un diritto di credito, non hanno, come non hanno per il codice, il diritto di essere convenuti all'uopo in giudizio per difendersi e contraddirvi. Tuttavia, riguardo ai creditori che hanno iscritto ipoteca sul fondo enfiteutico prima della trascrizione della domanda, la devoluzione, anche se già avvenuta, non pregiudica il loro diritto di far valere l'affranco spettante all'enfiteuta, se la domanda non sia stata loro notificata utilemente per poter intervenire efficacemente in giudizio (2° comma). Mediante la quale proposta si mira a contemperare il giustificato interesse dei creditori ipotecari prima iscritti di essere avvertiti in tempo utile della domanda in corso, con quello non meno giustificato del direttario di non essere tenuto a citare i creditori dell'enfiteuta nel giudizio di devoluzione, neppure quelli che abbiano anteriormente trascritto precetto immobiliare sul fondo enfiteutico ».

« Come nel vecchio codice — così, a sua volta, nella sua relazione il Guardasigilli (n. 114) — è riconosciuto nell'art. 164 il diritto dei creditori dell'enfiteuta d'intervenire nel giudizio di devoluzione per tutelare le proprie ragioni. Essi possono anche valersi del diritto di affrancazione che spetti all'enfiteuta, offrire il risarcimento dei danni e dare cauzione per l'avvenire (1° comma). Alla norma del codice del 1865 ho aggiunto una disposizione (2° comma) per tutelare i creditori che abbiano iscritto ipoteca contro l'enfiteuta anteriormente alla trascrizione della domanda di devoluzione e ai quali la domanda medesima non sia stata notificata in tempo utile per intervenire. È consentito a costoro di esercitare il diritto di affrancazione anche dopo che la devoluzione è avvenuta. Si concilia così l'interesse dei creditori ipotecari di aver notizia in tempo utile della domanda di devoluzione in corso con l'opportunità di non addossare al concedente l'onere di citarli a intervenire nel giudizio di devoluzione ».

2. Le disposizioni dell'art. 164 in esame si applicano anche alle enfiteusi costituite anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà (28 ottobre 1941) (V. art. 30 *disposiz. transitorie*).

**Art. 165. — Miglioramenti.**

Quando cessa l'enfiteusi, all'enfiteuta spetta il rimborso dei miglioramenti nella misura dell'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti stessi, quali sono accertati al tempo della restituzione.

Se in giudizio è stata fornita qualche prova della sussistenza in genere dei miglioramenti, all'enfiteuta compete la ritenzione del fondo.

Per le addizioni fatte dall'enfiteuta sul fondo si applica la norma dell'art. 176.

(*Art. 1566*).

1. Il codice del 1865 (art. 1566) quanto ai miglioramenti distingue fra il caso in cui la devoluzione avvenisse per colpa dell'enfiteuta, fissando il compenso nella minor somma fra lo speso e il migliorato al tempo del rilascio, e il caso in cui la devoluzione avvenisse per scadenza del termine stabilito per l'enfiteusi, fissandolo in ragione del valore dei miglioramenti al tempo del rilascio. Ma, nel comporre l'articolo in esame (1° comma) è sembrato « preferibile, nell'interesse sociale dell'esecuzione delle migliorie, adottare per tutti i casi un criterio unico, riconoscendo all'enfiteuta il diritto al rimborso nella misura dell'aumento del valore che dalla esecuzione dei miglioramenti è derivata al fondo » (*R. R., n. 115*).

2. « Alla dibattuta questione se all'enfiteuta competa il diritto di ritenzione del fondo finchè non sia stato soddisfatto del suo credito per i miglioramenti pone termine il 2° comma, riconoscendo tale diritto, in conformità della giurisprudenza prevalente, sempre che nel giudizio sia stata fornita qualche prova della sussistenza in genere dei miglioramenti stessi, analogamente a quanto è stabilito dall'articolo 340 nei riguardi del possessore di buona fede » (*R. R., n. 115*).

3. Per le addizioni fatte dall'enfiteuta sul fondo (3° comma) si applicano le disposizioni dell'art. 176 circa le addizioni fatte all'usufruttuario. « È logico che se le addizioni non possono separarsi dall'enfiteuta, ma costituiscono un miglioramento del fondo, trovino applicazione le disposizioni relative ai miglioramenti; il rimborso sarà pertanto commisurato all'aumento conseguito dal fondo per effetto di esse » (*R. R., n. 116*).

4. I diritti spettanti all'enfiteuta a cause di miglioramento o addizioni eseguite anteriormente alla entrata in vigore del libro della proprietà (28 ottobre 1941) si applicano le disposizioni del codice del 1865 (*art. 38 disposiz. transitorie*).

**Art. 166. — Locazioni concluse dall'enfiteuta.**

Per le locazioni concluse dall'enfiteuta si applicano le norme dell'art. 188.

« Circa la sorte delle locazioni concluse dall'enfiteuta, dopo che l'enfiteusi sia cessata, l'art. 166, colmando una lacuna del vecchio co-

dice, rinvia alle norme (art. 188) che regolano le locazioni concluse dall'usufruttuario. Non si scorge, infatti, alcuna ragione che consigli di adottare una diversa disciplina » (*R. R.*, n. 117).

**Art. 167.** — *Enfiteusi costituite dalle persone giuridiche.*

Le disposizioni contenute negli articoli precedenti si applicano anche alle enfiteusi costituite dalle persone giuridiche, se non sia disposto diversamente dalle leggi speciali.

Questa disposizione « è diretta a chiarire che nella disciplina generale dell'enfiteusi non sono assorbite le norme delle leggi speciali concernenti le enfiteusi costituite dalle persone giuridiche. Tali norme, dettate da particolari esigenze, conservano piena efficacia anche se non sono conformi alla disciplina generale tracciata dal codice civile » (*R. R.*, n. 118).

**TITOLO V.** — **DELL'USUFRUTTO DELL'USO E DELL'ABITAZIONE.**

L'usufrutto, l'uso e l'abitazione sono tre diritti reali su cosa altrui, aventi la caratteristica comune di essere costituiti a favore di determinate persone, a differenza delle servitù le quali sono costituite, invece, a vantaggio di determinati fondi; cioè, quelli sono costituiti fra *persone e cose*; questi fra *due fondi*, l'uno *dominante*, al quale è attribuito uno speciale vantaggio, l'altro *servente*, a cui carico tale vantaggio è esercitato; donde il nome di servitù *personali* attribuito ai primi e quello di *prediali* ai secondi. Differiscono gli uni dagli altri anche perchè i primi attribuiscono al concessionario un diritto di godimento del fondo più o meno lungo, mentre i secondi rappresentano una pertinenza del fondo a cui vantaggio sono costituiti; gli uni hanno una durata massima limitata alla vita della persona a cui favore sono costituiti e si estinguono con essa, mentre gli altri, di regola, sono perpetui, cioè, la loro durata non ha, per sè stessa, un limite ed è indipendente dalla vita di colui al quale appartiene il fondo a cui favore sono costituiti; infine, i primi possono essere stabiliti anche su beni mobili, mentre i secondi hanno per obbietto sempre cose immobili.

**CAPO I.** — *Dell'usufrutto.*

**SEZIONE I.** — *Disposizioni generali.*

« Modificazioni numerose sono state introdotte in questo istituto — così la relazione sul progetto di riforma (1) — per correggerne soprattutto il carattere statico ed individualistico, per riparare i gravi inconvenienti economici risultanti sia dall'immobilizzazione

(1) Relatore prof. Maroi.

della proprietà nelle mani di possessori temporanei che non hanno interesse di migliorarla e renderla più redditizia, sia dall'incertezza circa la durata del loro godimento, per ammodernare, infine, la disciplina dell'usufrutto con la sua estensione oggettiva ad ogni sorta di diritti patrimoniali.

« Questo provvido istituto, che, sorto in diritto romano con la funzione ristretta di provvedere agli alimenti del coniuge superstite, ha raggiunto nel diritto vigente un completo svolgimento, perchè idoneo a risolvere complicate situazioni e a conciliare opposti interessi, viene nel progetto disciplinato con norme destinate a ispirare una maggiore fiducia fra proprietario e concessionario, a sollecitare un loro maggior reciproco interessamento circa una più proficua utilizzazione della cosa, richiamandoli ad una maggiore comprensione dei loro doveri sociali ».

« Le innovazioni principali in materia di usufrutto — così, a sua volta, la relazione del Guardasigilli (n. 119) — tendono a temperare gli inconvenienti economici di questo istituto, derivanti dalla attribuzione del diritto di godimento della cosa a persona diversa da quella che ne ha la proprietà, e a regolare in modo migliore, più armonico e più equo i diritti del proprietario e dell'usufruttuario.

2. Quanto alla *definizione dell'usufrutto*, va ricordato che l'articolo 477 del codice del 1865 dichiarava che l'usufrutto è « il diritto di godere delle cose di cui altri ha le proprietà (*uti et frui*) nel modo che ne godrebbe il proprietario ma con l'obbligo di conservarne la sostanza tanto nella materia quanto nella forma » (« *usufructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia* » Istit., II. 4.)

Il progetto di riforma (art. 112) dichiarava che l'usufrutto è « il diritto reale di usare e di godere da buon padre di famiglia di una cosa altrui, mobile o immobile, senza alternarne la sentenza », soggiungendo che « all'usufruttuario spettano tutti i diritti di cui il proprietario può godere »: e la relazione sul progetto rilevava che era stata così migliorata la definizione del codice, « non tanto perchè se ne è posto in rilievo il carattere di realtà, che solo implicitamente risulta nella nostra legge, ma in quanto già nella definizione viene inserito il concetto che la condotta dell'usufruttuario deve uniformarsi a quella del buon padre di famiglia che usufruisca delle cose altrui. Altro non dubbio miglioramento è quello di aver soppresso il vincolo nell'usufruttuario di rispettare la forma della cosa, vincolo che ci deriva, attraverso le leggi albertine, dalle leggi civili del 1819, e non si spiega razionalmente, come dimostra il VENEZIAN (*Usufr.*, 2<sup>a</sup> ed., Torino, 1936, pag. 953); il rispetto della forma vien peraltro preso in considerazione solo in quanto il cambiamento di essa importi pregiudizio all'adempimento della funzione che dal proprietario è stata assegnata alla cosa (il che è espresso nell'art. 112 del progetto con la frase « senza alterarne la sostanza »). È stato a questo riguardo oggetto di discussione se convenisse esprimere il concetto del *salva rerum substantia* con la formula adottata nel codice civile germanico (§ 936: « L'usufruttuario deve tener ferma la destinazione economica data precedentemente alla cosa »); è sembrato, però, che la formula adottata sia da preferirsi per varie ragioni: anzitutto perchè ha ormai una sua vetusta tradizione derivandoci dalla definizione romana dell'usufrutto e inoltre perchè meno rigida e quindi più idonea

a consentire all'usufruttuario quella maggiore iniziativa che valga a rendere la cosa socialmente redditizia ».

« Il nuovo codice non dà la *definizione dell'usufrutto*, che avrebbe avuto carattere prevalentemente dottrinale e per necessità sarebbe riuscita o pletorica o, come quella del codice del 1865 e del progetto della Commissione reale, non perfettamente aderente alla disciplina giuridica dell'istituto. È preferibile, pertanto — così la relazione del Guardasigilli (n. 119) — che la nozione dell'usufrutto sia ricostruita come sintesi ricavata dagli elementi che costituiscono la struttura di questo istituto e che affiorano dalle singole disposizioni.

« Fondamentale tra queste è quella dell'art. 171, che attribuisce all'usufruttuario il diritto di godere della cosa, ma gli impone di rispettarne la destinazione economica. Si determina, così, il contenuto del diritto dell'usufruttuario, che può godere della cosa con un limite che il godimento del proprietario non ha. Modificando la formula tradizionale dell'art. 477 del vecchio codice (*salva rerum substantia*), si è fatto esplicito riferimento a un criterio economico sociale, anziché a un criterio puramente materialistico.

« Come conseguenza del diritto di godimento si riconosce all'usufruttuario la facoltà di trarre dalla cosa ogni utilità che essa può dare, facendo salvi, per altro, i limiti posti dalla legge. Infatti, il diritto dell'usufruttuario non si estende al tesoro (art. 178); può esercitarsi solamente entro certi limiti e con determinati obblighi relativamente alle cave e alle torbiere (art. 177), ai boschi e agli alberi (articoli 179-182), ai semenzai (art. 183), ai parti delle mandre e dei greggi (articolo 184) e alle scorte (art. 187).

« Gli altri elementi dell'usufrutto si desumono dall'intera disciplina dell'istituto, le cui norme sono state ordinate in quattro gruppi: il primo contiene le disposizioni generali; il secondo e il terzo quelle riguardanti rispettivamente i diritti e gli obblighi nascenti dall'usufrutto; l'ultimo le norme relative all'estinzione e alle modificazioni dell'usufrutto ».

3. Il progetto conteneva un altro gruppo di disposizioni quelle sull'*usufrutto di diritti e di un patrimonio* (Sez. IV, art. 155-162); ma di esse solo quelle sulla riscossione di un capitale e sull'usufrutto di un'eredità sono state mantenute (art. 189 e 199).

## Art. 168. — *Costituzione.*

L'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo. Può anche acquistarsi per usucapione.

(Art. 478).

---

1. Già l'art. 477 del codice del 1865 disponeva che l'usufrutto « è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo » (*legale o convenzionale*). Il progetto (art. 114) vi aggiunse la prescrizione acquisitiva avendo « avuto riguardo in specie al caso, non infrequente, della usucapione, in base, cioè, ad acquisto fatto in buona fede e con giu-

sto titolo da chi non aveva facoltà di costituirlo » (così la relazione sul progetto) e secondo « l'unanime insegnamento della dottrina nell'interpretazione del diritto finora vigente » (*R. R.*, n. 120).

L'*usufrutto legale* è dalla legge stabilito in vari casi; così quello in favore del padre e della madre sui beni dei figli (art. 322 e segg. lib. I) o dell'adottante sui beni dell'adottato (art. 299, lib. I); così ancora quello a favore del coniuge superstite sull'eredità dell'altro (art. 127, lib. success.), ecc.

### Art. 169. — *Durata.*

La durata dell'*usufrutto* non può eccedere la vita dell'*usufruttuario*.

L'*usufrutto* costituito a favore di una persona giuridica non può durare più di trent'anni.

(Art. 515, 518).

1. Un'innovazione di rilievo, era quella contenuta nell'art. 113 del progetto. « Che l'*usufrutto* abbia per termine normale quello della vita dell'*usufruttuario* è principio comune a tutte le legislazioni antiche e moderne; l'innovazione consisteva nella facoltà concessa alle parti di stipulare la durata dell'*usufrutto* per un termine non superiore ai trenta anni, nel qual caso, anche se l'*usufruttuario* muoia prima della scadenza del termine, l'*usufrutto* passa agli eredi (sia legittimi che testamentari) per il tempo residuo. Questa possibilità di costituire l'*usufrutto* ereditario — così la relazione sul progetto — se a prima vista può disorientare coloro che non riescono a trovarne l'origine nè nel diritto romano, nè nel codice francese, è, peraltro, destinata a risultati benefici: può essere interesse del proprietario, non meno che dell'*usufruttuario*, che sia prefissato un termine della durata dell'*usufrutto* che non sia quello imprecisabile della morte dell'*usufruttuario*: in molti casi solo la sicurezza di una certa durata può consentire iniziative di coltivazione e in generale di migliore utilizzazione della cosa. Il divieto contenuto in molti codici a tipo latino dell'*usufrutto* successivo, perfino di quello successivo improprio e di quello alternativo (che sono, invece, perfettamente compatibili con la limitazione vitalizia dell'*usufrutto*), è ispirato da una ingiustificata preoccupazione di disintegrare troppo a lungo la nuda dalla utile proprietà, preoccupazioni peraltro che sono superate dalle opportune limitazioni che sono introdotte nel progetto. Del resto se è vero — come scrive il VENEZIAN, *Usufrutto*, pag. 365) — che il riconoscimento dell'efficacia di una costituzione dell'*usufrutto* per oltre una generazione dipende da quello stesso ordine di considerazioni per cui il legislatore ammette la sostituzione fidecommissaria, estendendo il potere del proprietario più in là del tempo che ne segue la morte, in un sistema come quello adottato nel progetto che ha ammesso la possibilità della sostituzione fidecommissaria di primo grado, l'*usufrutto* ereditario — che certo è cosa distinta dalla sostituzione fidecommissaria dell'*usufrutto* (che non essendo stata preve-



duta esplicitamente nel progetto è da ritenersi vietata) — non è istituto discordante. L'usufrutto ereditario non è d'altra parte ignoto a qualche legislazione moderna: così ad es., nel codice austriaco (§ 529). Del resto anche la dottrina più recente critica il divieto inderogabile di convenire per l'usufrutto una durata eccedente la vita dell'usufruttuario (COVIELLO, *Successioni*. Napoli, 1932, pag. 272 »).

La Commissione parlamentare approvò la innovazione, con qualche modificazione nella formula, che consentisse di costituire l'usufrutto con efficacia anche oltre la morte dell'usufruttuario anche con atto *mortis causa*.

Ma l'innovazione non è stata mantenuta. « Per quanto ispirata alla finalità di incoraggiare iniziative dirette alla migliore utilizzazione della cosa — così la relazione del Guardasigilli (n. 121) — essa non è sembrata meritevole di accoglimento; e si è preferito di tener fermo il principio tradizionale che lega l'usufrutto alla vita dell'usufruttuario e non ammetterne la trasmissibilità ereditaria » essendosi considerato « antieconomico consentire un prolungamento dello stato di disintegrazione della proprietà, nel quale il titolare di questo diritto non ne ha l'esercizio ».

È restato quindi fermo (1° comma) il principio già sancito nell'art. 515 del codice del 1865, per il quale l'*usufrutto cessa con la morte dell'usufruttuario*, cioè, la sua durata è limitata alla vita della persona a cui vantaggio è costituito, e perciò esso cessa anche se sia stato costituito per un tempo determinato che dovesse durare anche dopo la morte della persona.

2. Quando poi il titolare dell'usufrutto sia una persona giuridica (2° comma) conformemente a quanto stabiliva l'art. 1518 del codice del 1865 la durata massima non può essere superiore a 30 anni, perchè altrimenti il diritto di proprietà sarebbe svuotato di qualsiasi contenuto economico separato perpetuamente dall'usufrutto.

Quanto all'*accrescimento del legato di usufrutto* ed all'*usufrutto successivo*, V. art. 224 e 244, Libro delle successioni.

3. La Commissione parlamentare aveva proposto di riprodurre (art. 168-ter) la norma dell'art. 517 del codice del 1865 riguardante il caso di usufrutto concesso fino a che una persona sia giunta ad una certa età, come quando, ad es., si stabilisce che la madre goda dell'usufrutto fino alla maggiore età dei figli: l'articolo considerava, in questo caso, l'usufrutto come costituito a termine certo, di modo che anche se la terza persona muore prima, continua a durare sino a quel tempo.

La Commissione reale aveva giustificata la omissione di questa norma considerando che essa fosse di carattere meramente interpretativo, cioè, si trattasse di una *questio voluntatis*, e perciò fosse preferibile vedere, caso per caso, ciò che le parti abbiano voluto; ma tale argomentazione non parve persuasiva perchè la norma dell'art. 517 era diretta appunto a prevedere il caso di silenzio nell'atto costitutivo, quello, cioè, in cui sia difficile intendere quale sia stato il volere delle parti, introducendo un criterio di presunzione.

Forse, appunto per tale motivo l'omissione è stata mantenuta col non dar corso alla proposta di ripristino dell'art. 517: la relazione del Guardasigilli nulla dice in proposito.

4. È poi soverchio accennare che la morte del proprietario non estingue l'usufrutto, eccetto che si tratti di usufrutto legale a favore di genitori, di adottante o del coniuge (V. nota 1<sup>a</sup>, all'art. 168).

**Art. 170. — Cessione dell'usufrutto.**

L'usufruttuario può cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata, se ciò non sia vietato dal titolo costitutivo.

La cessione dev'essere notificata al proprietario; finchè non sia stata notificata, l'usufruttuario è solidalmente obbligato con il cessionario verso il proprietario.

(Art. 492).

1. È nota la dibattuta questione circa la cedibilità del diritto di usufrutto, alimentata soprattutto dalla formula adoperata dall'articolo 492 del codice del 1865, il quale ne dichiarava cedibile il semplice esercizio, mentre in contrario si sosteneva fosse possibile la cessione del diritto come tale, principalmente sulla considerazione che l'art. 1967 dichiarava l'usufrutto capace d'ipoteca e questa ipotecabilità si risolveva, in sostanza, in una alienazione potenziale.

Il progetto di riforma, nell'art. 133, accolse, non senza vivo contrasto, la soluzione favorevole alla cedibilità. «S'è vero — così la relazione sul progetto (p. 69) — che questa si allontana dalla tradizione romanistica, che è seguita anche dalle più moderne legislazioni straniere, se è vero che la incedibilità del diritto può sembrare più in armonia col carattere personale dell'usufrutto, è parso ostacolo decisivo alla soluzione opposta il principio oramai tradizionale nel nostro sistema della ipotecabilità dell'usufrutto».

La Commissione parlamentare accolse la disposizione, che è passata nel 1° comma dell'art. 170 in esame. «Per quanto le incedibilità dell'usufrutto — così nella sua relazione il Guardasigilli (n. 122) — possa sembrare più in armonia con l'*intuitus personae* che ha il costituente di questo diritto, e per quanto la incedibilità affermata da una tradizione più volte secolare sia ancora tenuta ferma anche dalle più moderne legislazioni straniere, mi sono indotto ad accogliere la seconda soluzione sostenuta pure da autori insigni, indubbiamente più coerente col principio della ipotecabilità dell'usufrutto».

Ma la Commissione parlamentare propose, e la proposta è stata accolta nello stesso 1° comma, l'aggiunta «se ciò non è vietato dal titolo costitutivo» ad evitare la possibilità della questione «se la norma sia dispositiva o no, e se la pattuizione che stabilisce la cedibilità dell'usufrutto abbia carattere inderogabile»; «se il costituente stabilisce che il diritto non può essere ceduto, in questo caso si ha un diritto non cedibile; se, invece, non dice niente, deve essere consentita la libera cessione dell'usufrutto», — così il relatore della Commissione. (V. C. L., p. 221).

« La cessione, perciò, produce effetto solo per la durata del diritto, cioè, non oltre la vita del cedente, o il più breve termine stabilito dal titolo » (*R. R.*, n. 122), altrimenti la cessione darebbe vita ad un nuovo usufrutto la cui durata dovrebbe essere quella della vita del nuovo usufruttuario, il che non è ammissibile come contrario a quanto è stabilito nell'art. 169 (1° comma) circa la durata dell'usufrutto.

2. « Quanto agli effetti della cessione sugli obblighi dell'usufruttuario, si è stabilito, analogamente al principio vigente per la cessione dei crediti, che essa deve essere notificata al proprietario perchè sia liberato il cedente. Al fine poi di assicurare l'adempimento di questa norma si è affermato la responsabilità solidale dell'usufruttuario e del cessionario verso il proprietario, finchè la notificazione non sia eseguita (*secondo comma*).

3. « Non si è fatto menzione dell'inalienabilità dell'usufrutto legale, giacchè questa è già espressamente sancita dall'art. 324 del libro primo, il quale esclude pure che l'usufrutto possa essere oggetto di pegno, d'ipoteca o di esecuzione da parte dei creditori » (*R. R.*, n. 123).

## SEZIONE II. — *Dei diritti nascenti dell'usufrutto.*

### Art. 171. — *Contenuto del diritto di usufrutto.*

L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica.

Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti in questo capo.

(*Art. 477*).

---

1. « Fondamentale è questa disposizione che attribuisce all'usufruttuario il diritto di godere della cosa, ma gli impone di rispettarne la destinazione economica. Si determina così il contenuto del diritto dell'usufruttuario, che può godere della cosa con un limite che il godimento del proprietario non ha. Modificando la formula dell'articolo 477 del vecchio codice (*salva rerum substantia*) si è fatto esplicito riferimento ad un criterio economico sociale anzichè a un criterio puramente materialistico » (1° comma) (*R. R.*, n. 119) quale era quello del codice del 1865 che imponeva il vincolo di conservare « la sostanza della cosa tanto nella materia quanto nella forma », soltanto attenuato nel progetto (art. 112) con la espressione « senza alterarne la sostanza »; la quale ultima formula era stata dottata — com'è detto nella relazione della Commissione reale (p. 61) — sia perchè aveva una vetusta tradizione derivata dalla definizione romana dell'usufrutto, sia perchè meno rigida e più idonea e consentire all'usufruttuario quella maggiore iniziativa che nega a rendere la cosa socialmente redditizia ».

In proposito nel seno della Commissione parlamentare si discusse circa il limite della destinazione economica: qualcuno rilevò che se parte di un terreno venga trasformato in un campo di corse, si cambia la destinazione economica, non la sostanza; altri, che, secondo la tradizione romanistica, la sostanza e la destinazione economica, si identificano, e che questa è data dell'ambiente e dai sistemi di cultura: vi sono culture, che possono sostituirsi ad altre, quale ad es., il vigneto alla cultura a grano. (V. O. L. p. 206).

La formula del progetto fu approvata, ma com'è detto sopra, è stata sostituita con quella della *destinazione economica*.

2. «Come conseguenza del diritto di godimento affermato nel nel 1° comma, è riconosciuta, nel 2° comma, all'usufruttuario la facoltà di trarre dalla cosa ogni utilità che essa può dare, salvi i limiti posti nel capo stesso; infatti, il diritto dell'usufruttuario non si estende al tesoro (art. 178): esso può esercitarsi solo entro certi limiti e con determinati obblighi quanto alle cave e alle torbiere (art. 117), ai boschi ed agli alberi (art. 179-182), ai semenzai (art. 183), ai parti delle mandre e dei greggi (art. 184) e alle scorte (art. 187)» (R. R. cit.). Quanto ai titoli di credito con premi V. nota 2ª, all'art. 172.

3. Come conseguenza del diritto dell'usufruttuario di trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare (2° comma) l'art. 117 del progetto gli consentiva anche, per la migliore utilizzazione della stessa, solo quelle *innovazioni* che non ne alterassero la sostanza. Con tale disposizione si intendeva di «fornire un criterio di orientamento in una materia in pratica irta di difficoltà — così la relazione sul progetto (p. 121) — poichè, come è noto, la giurisprudenza è stata incerta se possa attribuirsi all'usufruttuario il diritto di operare determinate innovazioni (abbattere un muro divisorio, aprire una finestra, impiantare un ascensore) che servono ad attuare un migliore godimento della cosa».

Ma la disposizione non è stata mantenuta, avendo la Commissione parlamentare osservato ch'essa fosse superflua in quanto il progetto nell'art. 136 (ora art. 176) trattava espressamente delle addizioni e dei miglioramenti che l'usufruttuario può fare.

4. L'usufrutto può essere costituito su qualunque specie di beni, mobili o immobili; può avere per oggetto crediti, cioè, il godimento della prestazione (frutti civili) di cui altri ha il diritto di credito nel modo stesso che ne godrebbe il creditore, cioè, la riscossione degli interessi come nel caso, più comune, di capitale fruttifero, al modo stesso del titolare del credito, questo restando qual'è, così nella sostanza come nella forma (quanto alla riscossione di capitale, v. art. 189).

Quanto all'usufrutto di *cose consumabili* con l'uso (usufrutto improprio, *quasi usufrutto*) v. art. 185, e all'usufrutto di *cose deteriorabili* v. art. 186 ed all'usufrutto di *cose non destinate a produrre frutti*, nota 4ª all'art. 174.

5. «Il progetto della Commissione ammetteva che l'usufrutto potesse costituirsi col patto che l'usufruttuario godesse di una sola parte dei frutti o addirittura con la riserva dei frutti a favore del costituente o di terzi (art. 112, 3° comma). Seguendo il voto della Commissione delle Assemblee legislative — così il Guardasigilli nella sua relazione al Re Imperatore (n. 120) — ho soppresso la disposizione. La riserva dei frutti a favore del costituente o di un terzo avrebbe

alterato la natura di questo diritto. La volontà privata può imporre degli oneri all'usufruttuario (usufrutto modale) ma non creare un usufrutto in cui i frutti siano attribuiti a persona diversa dall'usufruttuario, svuotando così il contenuto di questo diritto e conservando all'istituto un nome che non risponderebbe alla disciplina legislativa di esso. La costituzione poi di un usufrutto con parziale godimento dei frutti avrebbe generato una figura anomala di usufrutto di cui difficilmente si sarebbe scorta la sociale utilità».

**Art. 172. — Possesso della cosa.**

L'usufruttuario ha il diritto di conseguire e conservare il possesso della cosa di cui ha l'usufrutto, salvo quanto è disposto dall'art. 191.

(Art. 496)

1. Il codice del 1865 presupponeva nell'affittuario il diritto al possesso; ma l'art. 116 del progetto ne fece espressa menzione « trattandosi di un elemento essenziale la cui esclusione sarebbe incompatibile con la realtà del diritto di usufrutto » come notava la relazione sul progetto stesso (p. 63); la quale, riferendosi all'art. 135 del progetto medesimo, il quale ammetteva che l'amministrazione dei beni in usufrutto potesse, per clausola espressa, attribuirsi al proprietario o a terzi per tutta la durata dell'usufrutto — soggiungeva: « ciò non giustifica che l'amministrazione priva l'usufruttuario del possesso, ma sol consente una concorrenza di possessi diversamente giustificati ».

La Commissione parlamentare ha mantenuto la disposizione che è passata a comporre l'art. 172 in esame; nel quale « fra i diritti dell'usufruttuario è menzionato quello di conseguire e conservare il possesso della cosa, quale presupposto indispensabile per il godimento della cosa da parte di chi è titolare di un diritto reale ». (R. R., n. 124).

Ma vi è stato omissso il richiamo alla disposizione dell'art. 135 del progetto circa la validità della clausola che attribuisca al proprietario o ad altri, l'amministrazione dell'usufrutto; la quale non è stata mantenuta essendosi considerato che la facoltà di attribuire ad altri l'amministrazione « non potrebbe avere giustificazione che nella incapacità dell'usufruttuario ad amministrare, incapacità che non può essere sancita da volontà privata » (R. R., n. 124).

Invece, è stato fatto espressamente salvo il disposto dell'art. 191 circa l'obbligo dell'inventario e della cauzione, e nell'art. 192 sono state stabilite le norme circa il provvedimento per la custodia, l'amministrazione e l'eventuale alienazione dei beni nel caso che l'usufruttuario non presti garanzia (R. R., n. 124).

2. È stato omissso anche il richiamo che l'art. 116 del progetto faceva alla disposizione del 3° comma dell'art. 155 del progetto stesso; il quale disponeva che, trattandosi di usufrutto costituito da titoli al portatore, il possesso di essi spettasse insieme al titolare e all'usufruttuario per l'esercizio dei rispettivi diritti, ed a tal fine potessero i titoli essere depositati presso terzi: e ciò perchè tutte le disposizioni sull'usufrutto dei diritti « sono state rinviate ad altri libri del codice, come sede più propria » (R. R., n. 134).

**Art. 173. — Accessioni.**

L'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa.

Se il proprietario dopo l'inizio dell'usufrutto, con il consenso dell'usufruttuario, ha fatto nel fondo costruzioni o piantagioni, l'usufruttuario è tenuto a corrispondere gli interessi sulle somme impiegate. La norma si applica anche nel caso in cui le costruzioni o piantagioni sono state fatte per disposizione della pubblica autorità.

1. Un'applicazione del principio che « all'usufruttuario spettano tutti i diritti di cui potrebbe godere il proprietario » è l'art. 173 « con cui si estende il diritto dell'usufruttuario a tutte le accessioni della cosa, nonchè agli incrementi dovuti alla *vis fluminis*; il silenzio del codice del 1865 riguardo a questi ultimi se non aveva determinato alcun dubbio circa il diritto dell'usufruttuario all'incremento derivante dall'alluvione, aveva invece giustificato incertezze circa gli *incrementa separata* o riconoscibili (avulsione, alveo derelitto, isola nata); di qui l'opportunità di rimuovere legislativamente ogni dubbio, ammettendo l'estensione dell'usufrutto anche a tali incrementi, seguendo la migliore dottrina che la giustifica anche per ragioni di carattere pratico ».

Così la relazione sul progetto (p. 65); il quale menzionava espressamente « gli incrementi fluviali », ma questa espressione non è stata mantenuta essendosi osservato nella Commissione parlamentare ch'essa fosse superflua bastando aver detto che l'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa.

In proposito così si esprime nella sua relazione (n. 125) il Guardasigilli: « Nell'art. 173, *primo comma*, ho posto esplicitamente la norma che l'usufrutto si estende a tutte le *accessioni* della cosa. Già secondo l'interpretazione del codice del 1865 si riteneva che l'usufrutto si estendesse all'alluvione; e, a questo riguardo, non ho fatto che trasformare in precetto legislativo un'interpretazione ormai consolidatasi. Ma il silenzio della legge relativamente agli incrementi dovuti alla *vis fluminis*, come nel caso di avulsione o alveo derelitto, aveva suscitato incertezze; di qui l'opportunità di rimuovere legislativamente ogni dubbio con l'estensione dell'usufrutto anche a tali incrementi, seguendo la migliore dottrina che giustificava questa estensione anche per ragioni di carattere pratico ».

2. Il 2° *comma* prevede il caso di *costruzioni e piantagioni* fatte dopo l'inizio dell'usufrutto dal proprietario. L'art. 120 del progetto si limitava a stabilire che anche di questa, come delle accessioni, il proprietario avesse il godimento, salvo, anche in questo caso, il diritto di conseguire gli interessi sulla somma spesa nei limiti del maggior reddito.

Ma in seno alla Commissione parlamentare si osservò che dovesse richiedersi che tali opere siano fatte col consenso dell'usufruttuario, analogamente a quanto è stabilito per i miglioramenti fatti dall'usufruttuario, perchè, in fondo, esse non sono che una forma particolare di miglioramenti. Ma fu replicato che non si dovesse tener conto di

tale consenso perchè se il proprietario fa sul suo fondo opere che ne aumentino il reddito, è giusto che l'usufruttuario gli corrisponda gli interessi sulla somma spesa nei limiti del maggior reddito, mentre se non c'è aumento di reddito nessuna somma è dovuta.

Tenendo presenti questi rilievi nel formulare il 2° comma dell'articolo in esame si è inclusa la condizione del consenso dell'usufruttuario e si è, inoltre dichiarata applicabile la norma anche al caso in cui le opere siano fatte per disposizione dell'autorità: « Quanto alle costruzioni e alle piantagioni fatte dopo l'inizio dell'usufrutto — così il Guardasigilli nella citata sua relazione (n. 126) — m'è sembrato che esse fossero da considerare diversamente dalle accessioni. È giusto che l'usufruttuario, in quanto gode del maggior reddito della cosa per effetto di esse debba corrispondere al proprietario l'interesse delle somme da questo impiegate: ciò naturalmente quando l'usufruttuario vi abbia consentito, ovvero quando le costruzioni o piantagioni siano state fatte per disposizione della pubblica autorità. In questo modo si evita di esporre l'usufruttuario al pagamento di interessi eccessivamente onerosi ».

#### **Art. 174. — Frutti.**

I frutti naturali e i frutti civili spettano all'usufruttuario per la durata del suo diritto.

Se il proprietario e l'usufruttuario si succedono nel godimento della cosa entro l'anno agrario o nel corso di un periodo produttivo di maggiore durata, l'insieme di tutti i frutti si ripartisce fra l'uno e l'altro in proporzione della durata del rispettivo diritto nel periodo stesso.

Le spese necessarie per la produzione e il raccolto sono a carico del proprietario e dell'usufruttuario nella proporzione indicata dal comma precedente e dentro i limiti del valore dei frutti.

(Art. 479, 480, 481).

---

1. L'innovazione più radicale in questa materia è quella che si apporta in ordine all'*acquisto dei frutti*. « Come è noto — così la relazione sul progetto (p. 64) — l'art. 480 del codice del 1865 attribuiva all'usufruttuario i frutti naturali separati durante l'usufrutto, i frutti civili in proporzione della durata dell'usufrutto. Il sistema seguito dal nostro codice, e già dal codice francese, fu oggetto durante la sua elaborazione di critiche, affermandosi che se esso ha l'autorità dei precedenti storici, non ha uguale suffragio della ragione (così il Dr MARCO in seno alla Commissione palermitana che esaminò il progetto MIGLIETTI; seduta dell'8 novembre 1863, *Lavori preparatori*, VIII, pag. 980 segg.: cfr. STOLFI, *Diritto civile*, II, 2, pag. 34 segg.); nè sono mancate ulteriori critiche; si è così rimproverato al nostro legislatore, avendo egli parificato la sorte del proprietario e dell'usufruttuario per quel che riguarda il compenso delle spese di produzione al principio ed alla fine dell'usufrutto, di avere interrotta la

nostra tradizione giuridica (RICCA-BARBERIS, *Sulle spese per i frutti pendenti al principio e alla fine dell'usufrutto* in *Festschrift Gierke* 1911); anche il VENEZIAN (*Usufr.* 2, II, pag. 513 segg.), che pur giustifica la prima parte dell'art. 480 (esclusione dell'obbligo dell'usufruttuario di rifondere al proprietario le spese di produzione all'inizio dell'usufrutto), non arriva a giustificare la seconda parte (esclusione dell'obbligo del proprietario di rifondere le spese di produzione all'usufruttuario), giudicando superficiale la considerazione che col sistema adottato dal codice si viene « a stabilire una eguaglianza di alee per il proprietario e per l'usufruttuario messi entrambi in grado di raccogliere i frutti senza sottostare alle spese di produzione e per la pratica convenienza di toglier di mezzo le questioni sulle spese dei frutti ». Egli poi considera del tutto superflua l'ultima parte dell'articolo 480.

« La Commissione reale ha ritenuto che un diverso criterio di attribuzione secondo che si tratti di frutti naturali o di frutti civili non sia razionalmente giustificato, dato che anche i frutti naturali durante il periodo di fruttificazione costituiscono un'utilità progressiva del fondo, pur non acquistando un'esistenza autonoma che al momento della separazione; che essendo il rimborso delle spese per la produzione dei frutti (sementi e coltura) dovuto anche al possessore di mala fede, non c'è ragione di negarlo al nudo proprietario o all'usufruttuario che hanno erogato la spesa nell'aspettativa di raccogliere i frutti. Per queste ragioni il progetto (art. 118) in ordine all'acquisto dei frutti all'inizio e al termine dell'usufrutto, accoglieva il principio che i frutti naturali si acquistano giorno per giorno ed appartengono all'usufruttuario in proporzione della durata dell'usufrutto nell'anno del raccolto se si tratta di frutti che si producono e si raccolgono durante il corso di un'annata agraria o per tutti gli anni intermedi se trattasi di frutti che si producono e si raccolgono a più lunghi periodi, e che nella divisione dei frutti fra proprietario ed usufruttuario debba trovar applicazione il principio *fructus intelliguntur deductis impensis*, col solo limite che il rimborso di tali spese non superi il valore dei frutti ».

2. La Commissione parlamentare mantenne immutato l'articolo del progetto, il quale nel testo dell'art. 174 in esame è stato formulato in tre commi, il cui contenuto ha così illustrato il Guardasigilli nella citata sua relazione (n. 127): « Poichè ha il diritto di godere della cosa, l'usufruttuario ne acquista i frutti naturali e civili. In questa materia, per altro, è stata apportata una profonda modificazione al sistema del codice del 1865. Secondo questo sistema (art. 480), l'usufruttuario faceva suoi i frutti naturali che al cominciare dell'usufrutto trovava pendenti, benchè maturati in tempo anteriore, e il proprietario faceva suoi i frutti che trovava pendenti al cessare dell'usufrutto, benchè maturati nel tempo in cui questo durava. Si cercava di giustificare tale norma, osservando che così si troncava ogni possibile conflitto e si offriva una rapida attuazione e reintegrazione del diritto dell'usufruttuario e del proprietario, ma la giustificazione pone in evidenza come la norma fosse oltremodo empirica e contrastante, inoltre, coi più ovvii principii di equità, in quanto i frutti venivano acquistati dall'usufruttuario o dal proprietario senza indennità per le spese dei lavori e delle sementi.



« Ho perciò innovato il criterio seguito dal codice del 1865, stabilendo la regola che i frutti naturali, come i frutti civili, spettano all'usufruttuario per la durata del suo diritto (*primo comma*); ma ho in pari tempo preveduto il caso in cui il proprietario e l'usufruttuario si succedano nel godimento della cosa entro l'anno agrario o nel corso di un periodo di maggiore durata. Tenuto conto delle gravi difficoltà di prova e delle incertezze che potrebbero sorgere qualora la ripartizione si operasse con riferimento a ogni singolo prodotto, ho ritenuto opportuno disporre (art. 174, *secondo comma*) che dei frutti si formi un'unica massa e di questa si faccia la ripartizione fra proprietario e usufruttuario in proporzione della durata del rispettivo diritto nell'anno agrario o nel più lungo periodo produttivo. Così, se l'anno agrario ha avuto inizio il 1° novembre e l'usufrutto già in corso ha termine il 31 agosto dell'anno successivo, i frutti dell'anno agrario spetteranno indistintamente per dieci dodicesimi all'usufruttuario e per due dodicesimi al proprietario. Trattandosi però di frutti dei quali il ciclo produttivo eccede l'anno agrario, occorrerà formare una massa distinta, da ripartirsi secondo la durata del diritto del proprietario e dell'usufruttuario nel più lungo ciclo di produzione.

« Nell'*ultimo comma* si fissa l'analogo principio che le spese necessarie per la produzione e il raccolto sono a carico del proprietario e dell'usufruttuario nella stessa proporzione in cui si ripartiscono i frutti, entro i limiti del valore di questi ».

3. L'art. 119 del progetto, ampliando la disposizione dell'art. 482 del codice del 1865 circa l'usufrutto di rendita vitalizia, disponeva che quando la divisione dei frutti civili comprende interessi, pigioni, fitti, che si riscuotano per annualità, se l'ultima di questa risultasse anticipatamente riscossa dall'usufruttuario, il proprietario, al termine dell'usufrutto, avesse diritto di farsi restituire dell'usufruttuario o dai suoi eredi la parte riscossa in più.

In seno alla Commissione parlamentare fu sollevato il dubbio se fosse da sopprimere l'articolo, in quanto — si disse — le modalità della riscossione non possono incidere sul reparto dei frutti civili, e, d'altra parte, l'esservi contemplato solo il caso della riscossione anticipata, e non anche quello delle posticipate, potesse dare luogo a dubbi ed a discussioni. Ma fu rilevato che la disposizione tendesse ad eliminare controversie che sorgono nel caso di locazioni fatte dall'usufruttuario, data la consuetudine dell'anticipo di fitti con certa riduzione essendosi discusso se l'usufruttuario avesse in quel momento il diritto ai frutti della cosa. Si convenne, quindi, di mantenere l'articolo facendolo precedere dal seguente comma: « Le modalità di riscossione dei frutti civili non modificano il riparto di essi fra proprietario ed usufruttuario; e quindi il 2° comma: « Pertanto, quando la divisione dei frutti civili comprende, ecc.

Ma nel comporre il testo di legge l'articolo è stato soppresso.

4. L'art. 132 del progetto dichiarava che l'usufrutto potesse costituirsi su cose non destinate per loro natura a produrre frutti, e che, in tal caso, l'usufrutto viene limitato alle altre utilità che le cose possano produrre; tali le statue, gli arazzi, le biblioteche, le pinacoteche; e la relazione della Commissione Reale notava che con questa disposizione venisse risolto un dubbio che già aveva risolto il diritto romano (« *statuae et imaginis usum fructum posse relinqui magis*

*est quia et ipsae habent aliquam utilitatem si quo loco poniantur* fr. 41, D. VII. 1). « Invece, soggiungeva la detta relazione, può essere sempre utile l'usufrutto su tali cose in quanto idonee a procacciare utilità di carattere vario, non escluso quelle di carattere estetico, spirituale o culturale. L'usufrutto non è, quindi, inutile in questi casi, anche se limitato al semplice uso. Dal che discende che per le cose che di loro natura producono frutti non deve considerarsi ripugnante alla natura dell'usufrutto escludere convenzionalmente il godimento parziale o totale dei frutti nell'usufruttuario: in tal caso s'intende limitato il suo diritto sulla cosa al semplice uso di esso (così il cod. germ. § 1030, 2° comma »).

Ma la disposizione venne soppressa dalla Commissione parlamentare comechè senza scopo e non giustificata dal richiamo fatto al precedente del diritto romano.

5. Per l'acquisto dei frutti al termine dell'usufrutto, se questo ha avuto inizio anteriormente alla entrata in vigore del libro delle proprietà (28 ottobre 1941) si osserva il disposto dell'art. 480 del codice del 1865 (*art. 31 disposiz. transitorie*).

#### Art. 175. — *Miglioramenti.*

L'usufruttuario ha diritto a un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della cessazione dell'usufrutto.

L'indennità si deve corrispondere nella minor somma tra l'importo della spesa e il risultato utile.

(Art. 495).

1. A proposito dei *miglioramenti* la relazione sul progetto (p. 20) così si esprimeva: « Com'è noto il codice del 1865 (art. 495) si spirava, a riguardo dei *miglioramenti*, ad un criterio eccezionalmente rigoroso, anche se logico: poichè l'usufruttuario non deve nè mutar la natura nè la destinazione della cosa, nè rendere più gravosa la posizione del proprietario, così non gli spetta alcuna indennità per i miglioramenti che egli avesse fatti, ancorchè si fosse aumentato il valore della cosa; le attenuazioni che l'art. 495 ha apportate (compensazione con i deterioramenti, seguiti senza grave colpa dell'affittuario) non risolvono la complessa questione. Di qui il disagio della posizione in cui si vengono a trovare proprietario ed usufruttuario, il danno che ne deriva alla produttività delle cose (specialmente grave da un punto di vista sociale, quando si tratti di fondi rustici), le incertezze della dottrina e della giurisprudenza nel lodevole sforzo di giustificare una diversità di trattamento fra addizioni vere e proprie e miglioramenti, limitando solo a questi la disciplina dell'art. 495.

« Il progetto, premesso il principio che l'usufruttuario ha facoltà di eseguire sulla cosa le addizioni e i miglioramenti che non ne alterino la destinazione economica, ha mantenuto distinta la disciplina per le due ipotesi: a) per le *addizioni* (costruzioni, piantagioni, ecc.), poichè normalmente si possono levare, fu riconosciuto all'usufruttuario il *jus tollendi*, che però il proprietario può impedire

rimborsandone il valore nella somma minore fra l'importo della spesa e il risultato utile conseguito; b) per i *miglioramenti* in senso tecnico, che, invece, di regola non si possono separare, l'usufruttuario avesse diritto ad esser rimborsato dal proprietario solo quando li abbia eseguiti con la sua acquiescenza. (« a sua scienza e senza sua opposizione ») e sempre nella misura sopra indicata per le addizioni.

« Si contemperano così equamente — proseguiva la relazione — due opposte esigenze: quella del proprietario di non essere onerato al termine dell'usufrutto da compensi troppo gravosi e da lui non voluti (è necessaria l'acquiescenza del proprietario che è fatta di *scientia* e di *patientia*); quella dell'usufruttuario di non esser costretto ad un regime di inerzia, che lo privi, nel caso di usufrutto di fondi rustici, dei maggiori proventi derivanti da un serio miglioramento della coltura e della fertilità dei fondi ».

In seno alla Commissione parlamentare il relatore fu di avviso che il proprietario avesse diritto di opporsi a che l'usufruttuario esegua miglioramenti che alterino la destinazione economica del fondo, come, ad es., l'appoderamento di una tenuta, e che, ove il proprietario si opponga, l'usufruttuario non potesse pretendere un rimborso che il proprietario non è in grado di pagare, ciò che in pratica, condurrebbe alla espropriazione del fondo.

Ma nel comporre le disposizioni in materia, quelle circa i miglioramenti sono state separate dalle altre sulle addizioni (art. 176) e raccolte nell'art. 175 in esame. Il quale, appunto modificando l'eccessivo rigore del codice del 1865, che nega qualsiasi diritto a indennità, salvo il diritto a compensazione con gli eventuali deterioramenti, riconosce (1° comma) « sempre il diritto dell'usufruttuario a un'indennità, purchè, s'intende, i miglioramenti sussistano al tempo della cessazione dell'usufrutto. Non si è dato poi rilievo alle eventuali opposizioni da parte del proprietario perchè l'interesse generale dell'incremento della produzione esige che non siano posti limiti alla facoltà dell'usufruttuario di migliorare le culture e di accrescere la fertilità dei fondi » (R. R., n. 128). Non occorre, quindi, che vi sia stata l'acquiescenza del proprietario, ch'era richiesta dal progetto.

Circa la *misura dell'indennità*, si è stabilito (2° comma) che essa deve essere corrisposta nella minore somma tra l'importo della spesa ed il risultato utile.

2. Per i diritti spettanti all'usufruttuario a causa di miglioramenti addizioni e riparazioni eseguite prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà (28 ottobre 1941) si applicano le disposizioni del codice del 1865, salvo quanto è disposto nell'art. 33 delle disposizioni transitorie circa il diritto di ritenzione (art. 38 *disposiz. transitorie*).

#### Art. 176. — *Addizioni.*

L'usufruttuario può eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica della cosa.

Egli ha diritto di toglierle alla fine dell'usufrutto, qualora ciò possa farsi senza nocumento, salvo che il proprietario preferisca ri-

tenere le addizioni stesse. In questo caso dovrà essere corrisposta all'usufruttuario un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Se le addizioni non possono separarsi senza nocumento della cosa, ma costituiscono un miglioramento di essa, si applicano le disposizioni relative ai miglioramenti.

(Art. 495).

---

1. Per le *addizioni*, affermato (1° comma) il diritto del proprietario di eseguirle sempre che non alterino la destinazione economica della cosa, si è conservato (2° comma) « il principio tradizionale, secondo cui l'usufruttuario ha il *ius tollendi*, qualora la separazione possa farsi senza recare nocumento alla cosa, salvo che il proprietario preferisca di ritenerle; in quest'ultimo caso è sembrato giusto riconoscere all'usufruttuario il diritto a un'indennità pari alla minore somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna, abbandonando così il criterio di eccessivo disfavore per l'usufruttuario adottato dal codice del 1865 (art. 495), il quale limitava il rimborso alla somma corrispondente al prezzo che dalle addizioni avrebbe potuto ritrarre l'usufruttuario staccandole dal fondo.

« Si è inoltre dettato (*ult. comma*) una particolare norma per le addizioni che non possono separarsi dalla cosa, ma ne costituiscono un miglioramento. È equo e razionale che a tali addizioni, in quanto hanno migliorato la cosa, si applichino le disposizioni relative ai miglioramenti ». (*R. R.*, n. 129).

2. V. nota 2ª all'articolo precedente (*disposiz. transitorie*) ed art. 165, *ult. comma*.

#### Art. 177. — *Miniere, cave e torbiere.*

L'usufruttuario gode delle cave e torbiere già aperte e in esercizio all'inizio dell'usufrutto. Non ha facoltà di aprirne altre senza il consenso del proprietario.

Per le ricerche e le coltivazioni minerarie, di cui abbia ottenuto il permesso, l'usufruttuario deve risarcire al proprietario i danni che saranno accertati alla fine dell'usufrutto.

Se il permesso è stato ottenuto dal proprietario o da un terzo, questi devono all'usufruttuario un'indennità corrispondente al diminuito godimento del fondo durante l'usufrutto.

(Art. 494).

---

1. Quanto alle *cave e torbiere*, come già per l'art. 494, 2° comma del codice del 1865, l'usufruttuario ha il diritto di godere quelle già aperte ed in esercizio all'inizio dell'usufrutto; ma per aprirne nuove occorre il consenso del proprietario (1° comma). Si è così « fatto rivivere la norma vigente, come sembra probabile, nel diritto romano classico, distaccandosi dalla opposta norma accolta nella compilazione giusti-

nianea » (*R. R.*, n. 130). Tuttavia, fu creduto, « nell'interesse stesso delle necessità industriali della Nazione — così la relazione sul progetto (p. 66) — di attenuare tale divieto nel senso (art. 122 del progetto) che per le cave e torbiere non ancora aperte, o non più in esercizio al momento dell'inizio dell'usufrutto, l'usufruttuario che voglia aprirle o esercitarle deve ottenere il consenso del proprietario »; col quale (soggiungeva l'articolo) deve concordare un piano di coltivazione che stabilisca la rispettiva partecipazione agli utili; e in caso di mancato accordo dovesse provvedere l'autorità giudiziaria.

In seno alla Commissione parlamentare fu osservato che il motivo per il quale il proprietario può rifiutare il consenso, oltre il caso di dispetto o d'inerzia, può essere, ad es., che la cava o la torbiera, la quale si apre, generalmente, a poca distanza dalla superficie, sottragga una parte di quota alla coltivazione, e in conseguenza il prodotto di questa parte può diminuire o venire a mancare del tutto non solo per l'usufruttuario ma anche pel proprietario; e perciò non senza ragione si disponesse occorrere il consenso di costui. (*V. C. L.*, p. 213).

Nel comporre il 1° comma dell'articolo in esame, tenuto fermo l'obbligo del consenso del proprietario, per aprire nuove cave e torbiere, non è stata, invece, mantenuta anche la disposizione per la quale in caso di disaccordo dovesse provvedere, l'autorità giudiziaria, essendosi osservato in seno alla Commissione parlamentare che non fosse il caso di forzare la volontà del proprietario col dare il diritto all'usufruttuario di ricorrere alla detta autorità « perchè se da una parte si invocano le necessità industriali (com'è detto nella sua riferita relazione della Commissione reale) dall'altra bisogna pensare che è già norma eccezionale quella che consente all'usufruttuario di godere le torbiere e cave in esercizio, il principio generale dell'usufrutto essendo quello che l'usufruttuario ha diritto ai *frutti*, e i frutti sono quelli che hanno attitudine indefinita a riprodursi in un ciclo ricorrente di tempo ». Non mancarono, peraltro, osservazioni in contrario senso, specie considerandosi che l'intervento dell'autorità giudiziaria fosse stato previsto nel progetto perchè, secondo la legge mineraria, le cave sono di proprietà del proprietario del suolo, ma se questi non le coltiva, l'autorità amministrativa può concederle ad altri, e l'intervento dell'autorità giudiziaria avesse lo scopo di evitare che la cava sia concessa ad altri. Ma si finì con l'approvare a maggioranza la soppressione della disposizione del progetto su tale intervento.

2. Quanto al diritto dell'usufruttuario di conseguire *permessi di ricerche e coltivazioni minerarie* sul fondo, « con l'unico limite di non alterarne la sostanza, cioè, di non modificare la destinazione economica, il progetto (art. 122) stabiliva che l'usufruttuario fosse tenuto verso il proprietario a risarcire i danni accertati alla cessazione dell'usufrutto; e se il permesso fosse concesso a un terzo, l'indennità gli dovesse essere corrisposta col vincolo degli interessi a favore dell'usufruttuario, al quale spettasse sulla somma dell'indennizzo una quota proporzionale al diminuito godimento del fondo durante l'usufrutto.

La Commissione parlamentare formulò tali disposizioni nei termini in cui sono state integralmente riprodotte nel 2° e 3° comma dell'articolo in esame, pur dubitandosi che fosse superfluo la prima, dato che, per principio generale sancito nella legge mineraria, se il

ricercatore o concessionario della miniera reca danno al proprietario del fondo è tenuto ai danni, ma osservando che la soppressione della disposizione avrebbe potuto dar ragione a dubitarne trattandosi, nella specie, non di un terzo concessionario o ricercatore, ma dello usufruttuario.

Quanto all'ipotesi del 3° *comma*, poichè vi si afferma il principio che sia dovuto un compenso per il diminuito valore durante l'usufrutto, questo indennizzo per il diminuito godimento — si osservò nella detta Commissione — è dovuto tanto dal terzo quanto dal proprietario che abbiano ottenuto il permesso, mentre il progetto considerava solo il caso del terzo; e ciò perchè — si disse — « da questo punto di vista il proprietario si trova nella stessa condizione del terzo; vuol dire che quando concessionario è il proprietario, egli non dovrà dare, oltre questo compenso, altro compenso a sè stesso. « Come concessionario — così ripete la relazione del Guardasigilli (n. 130) — il proprietario si trova nella stessa condizione del terzo e, al pari di questo, è tenuto ad indennizzare l'usufruttuario per la diminuzione del suo godimento, cagionato dall'esercizio della concessione. S'intende — soggiunge — che se concessionario è un terzo, egli sarà tenuto anche ad indennizzare il proprietario, ma ciò non era il caso di affermare in questa sede, che disciplina i diritti dell'usufruttuario ».

3. Infine, in merito al 2° *comma*, quanto all'obbligo dell'usufruttuario di risarcire i *danni che saranno accertati alla fine dell'usufrutto*, nella stessa Commissione fu rilevato che ciò creerebbe all'usufruttuario una posizione privilegiata in quanto, nella maggior parte dei casi, il risarcimento si ridurrebbe « ad una illusione », e che non si spiegasse tale diverso trattamento fatto all'usufruttuario, mentre, se si tratta di un terzo, questo deve risarcire i danni al proprietario mentre essi si producono. Ma fu replicato che « siccome si tratta di nuda proprietà, di cui il proprietario non avrebbe mai il godimento, è giusto che la liquidazione venga fatta alla *cessazione dell'usufrutto* »; d'altra parte, si aggiunse, « il danno che si arreca con le miniere può essere soltanto quello della superficie, perchè la miniera è di proprietà dello Stato: se questo danno è permanente o meno si potrà giudicare solo alla fine dell'usufrutto perchè nessuno può sapere quale importanza potranno assumere man mano gl'impianti »; inoltre « l'usufrutto dura per molti anni e quindi diventerebbe un'operazione impossibile voler determinare all'inizio quali possono essere le lesioni della nuda proprietà e fare un riparto dei danni: è indispensabile che l'accertamento di essi debba farsi al momento della liquidazione dell'usufrutto ».

#### Art. 178. — *Tesoro.*

Il diritto dell'usufruttuario non si estende al tesoro che si scoprisse durante l'usufrutto, salve le ragioni che gli possono competere come ritrovatore.

(Art. 494).

---

È qui riprodotta la disposizione del 3° *comma* dell'art. 494 del codice del 1865.

**Art. 179.** — *Boschi, filari e alberi sparsi di alto fusto.*

Se nell'usufrutto sono compresi boschi o filari cedui ovvero boschi o filari di alto fusto destinati alla produzione di legna, l'usufruttuario può procedere ai tagli ordinari, curando il mantenimento dell'originaria consistenza dei boschi o dei filari e provvedendo, ove occorra, alla loro ricostituzione.

Circa il modo, l'estensione, l'ordine e l'epoca dei tagli, l'usufruttuario è tenuto a uniformarsi, oltre che alle leggi e ai regolamenti forestali, alla pratica costante della regione.

Le stesse regole si applicano agli alberi di alto fusto sparsi per la campagna, destinati ad essere tagliati.

(Art. 485, 486, 487).

1. « Per quanto riguarda l'*usufrutto dei boschi* — così la relazione sul progetto (pag. 67) — occorre osservare che la dottrina già da tempo ha denunciato la necessità di una riforma di questa materia: così fra tutti il VENEZIAN (*op. cit.* II, pag. 363), il quale, pur riconoscendo che le regole del codice sono ispirate ad un esatto pensiero giuridico, rileva come esse « sono cristallizzate nella formulazione inutilmente analitica i cui presupposti appartengono ad un'epoca assai arretrata della cultura silvana e la loro applicazione dà luogo, nelle condizioni attuali di questa cultura, a singolari incongruenze. È stato altresì rilevato come il nostro codice, disconoscendo quel regolamento dell'usufrutto dei boschi a cui era pervenuto la nostra giurisprudenza alla fine del secolo XVIII, attraverso il lavoro degli interpreti delle fonti romane dalla Glossa in poi e riproducendo, invece, integralmente le regole del codice francese (art. 590, 591, 593), ha costituito un vero regresso legislativo, nonché un pericolo per la conservazione dei boschi dati in usufrutto (cfr. TRIFONE, *Contributo alla storia dell'usufrutto: l'usufrutto dei boschi*, Milano, 1929; ID. *Usufrutto degli alberi dei fondi non boschivi in Studi in onore di ASCOLI*, Messina, 1931, pag. 575 segg.).

« Il progetto non ha creduto seguire l'indirizzo dei molti codici moderni (cod. tedesco, § 1038; cod. svizzero art. 770; cod. bras., arr. 725; codice forestale della Russia Sovietica 7 luglio 1923) consistente nell'attribuire sia al proprietario che all'usufruttuario il diritto di esigere all'inizio dell'usufrutto la compilazione di un piano di utilizzazione o di sfruttamento economico del bosco; questo sistema non evita controversie, poichè in caso di mancato accordo si rende indispensabile il ricorso all'autorità giudiziaria. È sembrato, invece, opportuno ritornare al criterio, già seguito dai nostri antichi, della *consuetudo regionis*, che è un criterio più sicuro in quanto riassume l'esperienza più diffusa e più razionale; in tal modo l'adozione di nuove forme e modalità di sfruttamento, è consentita solo quando siasi formata al riguardo una pratica costante. Pertanto l'art. 125 del progetto, dopo aver premesso (1° comma) la norma che l'usufruttuario ha diritto a ciò che è reddito ordinario di un bosco secondo la sua natura e destinazione, disciplina (2° comma) la condotta che egli deve

mantenere per quanto riguarda il modo, l'estensione, la distribuzione e l'epoca dei tagli, richiamandosi alla pratica costante della regione, osservate in ogni caso le disposizioni delle leggi e dei regolamenti forestali, e non ponendo alcuna distinzione fra boschi cedui e d'alto fusto (purchè destinati a dare reddito in legname) che nell'odierna economia forestale è divenuta d'importanza secondaria ».

2. Nel comporre l'art. 179 in esame per suggerimento della Commissione parlamentare, non è stata mantenuto il 1° comma dell'articolo 125 del progetto, sia perchè superfluo, sia perchè esso avrebbe potuto « far nascere il dubbio — come s'esprimeva il relatore — che la ripartizione del sottobosco debba seguire le norme del riparto dei frutti fra proprietario ed usufruttuario in relazione al ciclo produttivo della coltivazione ».

3. Il progetto considerava in un articolo a sè (art. 126) gli *alberi di alto fusto*, disponendo che il proprietario potesse farli propri, salvo che si trattasse di alberi sparsi per la campagna, i quali, per consuetudine locale, siano destinati ad essere periodicamente tagliati, come già l'art. 487 del codice del 1865; soggiungendo che in tale caso l'usufruttuario avesse l'obbligo della sostituzione, semprechè non si trattasse di alberi che non si riproducono dopo il taglio, « principio che già il diritto comune era venuto elaborando sulle tracce delle fonti romane » (*R. C. R.*, p. 62).

Ma, nel comporre l'articolo in esame, a seguito di proposta della Commissione parlamentare, la disposizione dell'art. 126 del progetto è stato fusa con esso, così dettandosi le stesse norme anche per gli alberi di alto fusto sparsi per la campagna e destinati al taglio (3° comma).

4. Le norme, comuni, quindi, così ai boschi o filari cedui come ai boschi o filari di alto fusto, nonchè agli alberi di alto fusto sparsi: per la campagna e destinati ad essere tagliati, sono così stabiliti i) l'usufruttuario può utilizzare i tagli ordinari (1° comma) ma « deve farlo in modo da assicurare il mantenimento della consistenza o per via di riproduzione o per via di rotazione nel tempo di vari » tagli (*R. C. R.* p. 219); in modo che « alla fine dell'usufrutto, il bosco sussista integro » (*R. R.*, n. 131); provvedendo, cioè, ove occorra alla ricostituzione; b) circa poi il modo, l'estensione, l'ordine e l'epoca dei tagli (2° comma) al criterio della pratica costante dei proprietari, accolto nell'art. 485 del codice del 1865, è stato sostituito quello « più obbiettivo e più razionale della *pratica costante della regione* » (*R. R. m.* n. 131).

#### **Art. 180.** — *Alberi di alto fusto divelti e periti.*

Gli alberi di alto fusto divelti, spezzati o periti per accidente spettano al proprietario. L'usufruttuario può servirsi di essi soltanto per le riparazioni che sono a suo carico.

(Art. 488).

1. L'art. 488 del codice del 1865 consentiva all'usufruttuario di adoperare per le riparazioni che sono a suo carico gli alberi sveltiti,



o spezzati per accidente, ed altresì, allo stesso fine, di farli atterrare, se necessario, ma facendone prima constare la necessità al proprietario.

Come già l'art. 127 del progetto, l'art. 180 in esame ha soppresso questa seconda facoltà: « è già eccezionale — è detto nella relazione del Guardasigilli (n. 131) — la facoltà conferitagli di servirsi degli alberi divelti o spezzati o periti per accidente; un'ulteriore alleviamento dell'obbligo della manutenzione è sembrato eccessivo », col consentirgli di distruggere « parti vitali del fondo » (R. O. R. p. 168).

2. La formula dell'art. 127 del progetto era la seguente: « L'usufruttuario può adoperare, per le riparazioni che sono a suo carico gli alberi di alto fusto svelti, spezzati o periti per accidente ». A suggerimento della Commissione parlamentare sono state formulate, per maggior chiarezza, dopo la soppressione della disposizione della seconda parte dell'art. 488 (v. sopra, n. 1) due distinte disposizioni: con la prima si è affermato che gli alberi d'alto fusto divelti, spezzati o periti per accidente spettano al proprietario; con la seconda, che l'usufruttuario può servirsene solo per le riparazioni che sono a suo carico.

#### **Art. 181. — Alberi fruttiferi periti.**

Gli alberi fruttiferi che periscono e quelli divelti o spezzati per accidente appartengono all'usufruttuario, ma questi ha l'obbligo di surrogarne altri.

(Art. 490).

1. È stata qui riprodotta la disposizione del corrispondente articolo 490 del codice del 1865 (art. 129 progetto) circa gli alberi fruttiferi, benché nella Commissione parlamentare si fosse proposto di sopprimere l'obbligo della sostituzione.

2. L'art. 130 del progetto disciplinava il caso di distruzione totale o rilevante di alberi, dovuta a cause straordinarie (malattia, incendio, ecc.) e disponeva che, in tal caso, la ricostruzione comechè eccedente la normale manutenzione delle cose, non potesse essere imposta all'usufruttuario, al quale perciò era imposto solo l'obbligo di tenere il legname morto o carbonizzato a disposizione del proprietario, dal quale potesse però pretendere che ne liberasse il fondo ove intendesse provvedere a nuove piantagioni o destinare il fondo a coltura.

Ma la disposizione non è stata mantenuta, su proposta della Commissione parlamentare.

#### **Art. 182. — Pali per vigne e altre coltivazioni.**

L'usufruttuario può prendere nei boschi i pali occorrenti per le vigne e per le altre coltivazioni che ne abbisognano, osservando sempre la pratica costante della regione.

(Art. 489).

È stata qui riprodotta la disposizione dell'art. 489 del codice del 1865 (art. 128 progetto), sostituita, anche qui, alla osservanza dell'uso del paese o della pratica dei proprietari, « che può essere anche disordinata o antieconomica » (R. O. R., p. 168) quella della regione, « criterio più obbiettivo e razionale » (R. R., n. 131).

**Art. 183. — *Semenzai.***

L'usufruttuario può servirsi dei piantoni dei semenzai, ma deve osservare la pratica costante della regione per il tempo e il modo dell'estrazione e per la rimessa dei virgulti.

(Art. 491).

---

È qui riprodotta la disposizione dell'art. 491 del codice del 1865 (art. 131 pag.) modificata quanto al tempo e al modo dell'estrazione e alla rimessa dei virgulti, col sostituire agli usi locali la *pratica costante della regione*.

**Art. 184. — *Parti delle mandre o dei greggi.***

Se l'usufrutto è stabilito sopra una mandra o un gregge, l'usufruttuario è tenuto a surrogare gli animali periti, fino alla concorrente quantità dei nati, dopo che la mandra o il gregge ha cominciato ad essere mancante del numero primitivo.

Se la mandra o il gregge perisce interamente senza colpa dell'usufruttuario, questi non è obbligato verso il proprietario che a rendere conto delle pelli o del loro valore.

(Art. 513).

---

Il 1° comma di questo articolo è la riproduzione del 2° comma del corrispondente art. 513 del codice del 1865 (art. 140 progetto) ed il 2° comma è la riproduzione del 1° comma dello stesso art. 513 (omesso nel progetto e riproposto dalla Commissione parlamentare).

Le parti delle mandre e dei greggi che vengano a perire appartengono, come frutti della cosa, all'usufruttuario, ma questi è tenuto a destinare una parte degli aumenti e surrogare gli animali che periscono (*capita mortua*): se però la mandra o il gregge perisce interamente senza sua colpa, egli non è obbligato che a rendere conto delle pelli o del valore, non essendo giusto imporgli, in tal caso «l'onere della restituzione all'usufruttuario — come osservava il relatore della Commissione parlamentare —. Tale onere, ammesso per le scorte vive (art. 187) non può evidentemente essere esteso anche a questo caso» (V. C. L., p. 231)

Quanto al caso di animali costituenti le *scorte vive* di un fondo, v. art. 187.

**Art. 185. — *Cose consumabili.***

Se l'usufrutto comprende cose consumabili, l'usufruttuario ha diritto di servirsene e ha l'obbligo di pagarne il valore al termine dell'usufrutto secondo la stima convenuta.

Mancando la stima, è in facoltà dell'usufruttuario di pagare le cose secondo il valore che hanno al tempo in cui finisce l'usufrutto o di restituirne altre in eguale qualità e quantità.

(Art. 483).

Questo articolo riproduce le disposizioni del corrispondente articolo 483 del codice del 1865 (art. 138 prog.); esclusa (1° *comma*) la esemplificazione (danaro, grano, liquori) che vi si leggeva, « il concetto di cose consumabili non avendo mai dato luogo a discussione » come osservò il relatore in seno alla Commissione parlamentare; e sostituita, quanto alla *stima*, alla espressione « fatta al cominciamento dell'usufrutto » l'altra « convenuta ».

Quando non vi sia stata stima all'inizio dell'usufrutto (2° *comma*) l'usufruttuario può pagare le cose al valore che esse hanno alla fine dell'usufrutto o restituirne altre in eguale quantità e quantità.

#### Art. 186. — *Cose deteriorabili.*

Se l'usufrutto comprende cose che, senza consumarsi in un tratto, si deteriorano a poco a poco, l'usufruttuario ha diritto di servirsene secondo l'uso a cui sono destinate e alla fine dell'usufrutto è soltanto tenuto a restituirle nello stato in cui si trovano.

Se l'usufrutto comprende impianti, opifici, macchinari che abbiano una destinazione produttiva, l'usufruttuario è tenuto a riparare e a sostituire durante l'usufrutto le parti che si logorano, in modo da assicurare il regolare funzionamento delle cose suddette. Se l'usufruttuario ha sopportato spese che eccedono quelle delle ordinarie riparazioni, il proprietario, al termine dell'usufrutto, è tenuto a corrispondergli una congrua indennità.

(Art. 484).

1. Quanto alle cose deteriorabili che siano oggetto di usufrutto, l'art. 186 riproduce nel 1° *comma* la disposizione dell'art. 484 del codice del 1865, (art. 137 prog.); meno la parte finale (« coll'obbligo di tenere indenne il proprietario se per dolo o colpa sua fossero deteriorate ») perchè tale obbligo « discende dal principio successivamente affermato (nel 2° *comma* dell'art. 190) secondo il quale l'usufruttuario deve godere le cose di buon padre di famiglia » (R. R., n. 132).

2. Col secondo *comma*, accogliendosi analogo voto espresso dalla Confederazione fascista degli agricoltori, su proposta della Commissione parlamentare è stata fatta un'aggiunta « allo scopo di assoggettare a una speciale regola l'usufrutto di impianti, opifici, macchinari che abbiano una destinazione produttiva, allo scopo di garantirne che siano restituiti al proprietario, al termine dell'usufrutto, in condizioni tali da poter sempre funzionare » (V. C. L. p. 226). È evidente — così la relazione del Guardasigilli (n. 132), la necessità che di questi beni strumentali, in quanto interessano anche la produzione nazionale,

sia conservata la piena efficienza. L'usufruttuario è tenuto, pertanto, a riparare ed a sostituire, durante l'usufrutto, le parti che si logorano; gli è però riconosciuto il diritto, verso il proprietario, a una congrua indennità, al termine dell'usufrutto, quando abbia sopportato spese che eccedono quelle delle ordinarie riparazioni ».

#### Art. 187. — *Scorte vive e morte.*

Le scorte vive e morte di un fondo devono essere restituite in eguale quantità e qualità. L'usufruttuario ha facoltà di corrispondere al proprietario il valore delle scorte stesse calcolato al termine dell'usufrutto.

Il progetto aveva introdotto una disposizione nuova con l'articolo 139, stabilendo che l'usufruttuario può disporre delle cose mobili non consumabili con l'uso quando esse siano state consegnate dietro stima. È anche questo — così la relazione sul progetto (p. 71) — come l'usufrutto su cose consumabili, un caso di usufrutto improprio, poichè l'usufruttuario non è più il titolare di un diritto *in re aliena*, ma è un vero proprietario che ha di fronte a sè un creditore della restituzione del prezzo di stima la quale, come nella dote, è fatta *venditionis causa*.

« È sembrato opportuno — prosegue la relazione stessa — prevedere questa figura anormale di usufrutto per la utilità pratica di estendere ad essa la disciplina dell'usufrutto tipico e rendere più agevole la definizione dei rapporti, esonerando l'usufruttuario dall'obbligo della diligenza rispetto alla cosa. Peraltro, si è disposto che la norma non si applica alle scorte vive di un fondo; quindi l'usufruttuario non acquista la proprietà del bestiame affidatogli per il solo fatto della stima iniziale e pertanto al termine dell'usufrutto dovrà restituire al proprietario il bestiame affidatogli o rinnovato e non può pretendere di liberarsi da tale obbligo pagando il prezzo di stima: si è venuto così a innovare la regola dell'art. 514 codice civile che dispone, invece, che per gli animali costituenti la dote di un fondo il proprietario ha diritto al termine dell'usufrutto di conseguire solo il valore secondo la stima fatta.

« Si è detto — prosegue ancora la relazione — che il rapporto di pertinenza degli animali al fondo al quale sono addetti include una destinazione eventuale alla loro alienazione, ed è vero: ma è pur vero che l'esigenza di un'azienda rurale di sostituire gli animali invecchiati con animali giovani secondo le vicende della coltura e dell'allevamento (il che corrisponde all'obbligo di un diligente agricoltore) non deve portare alla conseguenza che l'usufruttuario possa, soddisfacendo il valore di stima, appropriarsi delle scorte del fondo al termine dell'usufrutto ».

2. Ma la Commissione parlamentare ebbe a proporre di trasformare radicalmente la disposizione, sostituendone una con la quale venisse stabilito che le scorte vive o morte debbono essere restituite in eguale quantità e qualità, e che, in difetto, l'usufruttuario abbia

facoltà di corrispondere al proprietario il valore delle stesse calcolato al momento della cessazione dell'usufrutto. La norma è stata riprodotta nell'art. 187 in esame. L'altra del progetto, che ammetteva la costituzione del quasi usufrutto anche relativamente alle cose mobili non consumabili conseguite dietro stima, su proposta della stessa Commissione venne soppressa, non essendo sembrato opportuno « creare questa figura anomala di usufrutto, nella quale, per effetto della stima, che ha un fine di garanzia reciproca, si dava all'usufruttuario un diritto di piena disponibilità delle cose » (*R. R.*, n. 132).

Si era in seno alla detta Commissione suggerito di accogliere subordinatamente la proposta di modificare la disposizione del progetto in modo che la costituzione di questo quasi-usufrutto potesse avere luogo solo in forza di apposita clausola; ma si osservò che tale norma fosse superflua, la facoltà affermatavi rientrando fra le clausole che possono essere liberamente introdotte mediante convenzione.

#### **Art. 188. — Locazioni concluse dall'usufruttuario.**

Le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purchè constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto.

Se la cessazione dell'usufrutto avviene per la scadenza del termine stabilito, le locazioni non possono durare in ogni caso se non per l'anno, e, trattandosi di fondi rustici dei quali il principale raccolto è biennale o triennale, se non per il biennio o triennio che si trova in corso al tempo in cui cessa l'usufrutto.

(*Art. 493*).

---

1. « Com'è noto, la disciplina del codice del 1865 sulle *locazioni concluse dall'usufruttuario* (art. 493) aveva dato luogo a molte critiche e anche a dubbi d'interpretazione. Per assicurare a queste locazioni una relativa stabilità, era stato temperato il generale principio « *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis* », distinguendosi a tal fine tra usufrutto a tempo indeterminato e usufrutto a tempo determinato. Nel primo caso si distingueva ancora tra locazioni ultraquinquennali e locazioni fatte per un tempo più breve: le prime duravano, in caso di cessazione dell'usufrutto, per il quinquennio in corso, fosse esso il primo quinquennio ovvero uno dei successivi; le altre duravano per tutto il loro tempo, salvo che fossero state pattuite più di un anno (per i beni rustici) o più di sei mesi (per le case) prima della loro esecuzione e questa non avesse avuto inizio prima della cessazione dell'usufrutto.

« Tale diversa regolamentazione delle locazioni ultraquinquennali e delle altre — riguardo a queste ultime soltanto si prevedeva l'ipotesi della rinnovazione anticipata — portava a incongruenze, come quella di non riconoscere alcuna validità a una rinnovazione fatta dall'usufruttuario poco prima della morte, se si trattava di locazione

a lungo termine, e di riconoscerla pienamente, se si trattava di locazione di durata non superiore al quinquennio.

« Per ovviare ai difetti di tale disciplina, il progetto della Commissione reale (art. 134) stabiliva che alla cessazione dell'usufrutto le locazioni si risolvessero e prescriveva, secondo i vari casi, il termine entro il quale il proprietario, che non intendeva rispettarle, avrebbe dovuto dare la disdetta. In tal modo, però, non si teneva conto della esigenza, pure vivamente sentita, di assicurare, entro certi limiti, la continuità delle locazioni. Nè questa obiezione era superata dalla considerazione che, laddove si fosse presentata la convenienza di locazioni di lunga durata, l'usufruttuario avrebbe chiesto il preventivo consenso del proprietario, o dalla constatazione che varie moderne legislazioni si uniformano al concetto accolto dall'accennato progetto.

« Nel regolare questo punto importante ho seguito — così prosegue sulla sua relazione (n. 133) il Guardasigilli — i seguenti criteri: unificazione della disciplina delle locazioni ultraquinquennali e di quelle più brevi; eliminazione dell'ipotesi della rinnovazione anticipata; predisposizione di un rimedio contro le locazioni fatte in frode. Pertanto, l'art. 188 dispone nel *primo comma* che le locazioni in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purchè constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre un quinquennio della cessazione dell'usufrutto.

« Il *secondo comma* è sostanzialmente conforme all'ultimo dell'art. 493 del vecchio codice. Esso concerne l'ipotesi di cessazione dell'usufrutto per scadenza del termine e ammette la validità delle locazioni per l'anno in corso o, se si tratti di fondi rustici dei quali le principali raccolte sia biennale o triennale, per il biennio o per il triennio in corso al momento della cessazione dell'usufrutto ».

2. Queste disposizioni erano state formulate nei sensi esposti della Commissione parlamentare in seguito di ampia discussione avvenuta in seno alla medesima sull'art. 134 del progetto (V. C. L., p. 222). Il quale, nel *primo comma*, stabiliva che l'usufruttuario può dare in locazione le cose mobili e immobili di cui ha l'usufrutto, *avuto riguardo all'uso cui esse sono destinate per la loro natura o per volontà del proprietario*. Ma tale disposizione non fu mantenuta in quanto la prima parte, si osservò, affermava un principio ovvio: l'usufruttuario pur avendo la facoltà di cedere l'usufrutto (art. 170) ha indubbiamente anche quella minore di dare in locazione le cose che ne formano l'oggetto, siano esse mobili o immobili; e la seconda parte, si osservò, sembrava che introducesse una limitazione del diritto di usufrutto « nel senso che il potere di godimento illimitato dell'usufruttuario non si riferisse alle locazioni se non avute riguardo all'uso cui le stesse sono destinate per la loro natura o per volontà del proprietario. Ci sono dei casi-limite — così si soggiunse — in cui non è in gioco la destinazione economica della cosa, ma lo stabilirlo è compito della giurisprudenza. Introdurre nel codice una simile formula significa aggravarla, tanto più che non vi si parla di destinazione economica delle cose, ma dell'uso cui sono destinate per loro natura o per volontà del proprietario ».

3. Il proprietario non potrebbe esigere dal locatario la continuazione della locazione oltre il termine, a seconda dei casi, di cui al 1°

e 2° comma, ivi stabiliti. Con la cessazione dell'usufrutto cessa anche il contratto di locazione intervenuto fra usufruttuario e locatario; la legge lo rende, per ragioni di opportunità, continuativo per un certo tempo, trascorso il quale non è consentito al proprietario di continuare sino alla scadenza stabilita dal contratto o dalla consuetudine; deve ma averne in consenso così dal proprietario come dal locatario.

4. Le disposizioni dell'art. 188 in esame si applicano anche alle locazioni concluse dall'usufruttuario anteriormente all'entrata in vigore (28 ottobre 1941) del libro delle proprietà (art. 32 *disposiz. transitorie*).

### **Art. 189. — Riscossione di capitali.**

Per la riscossione di somme che rappresentano un capitale gravato d'usufrutto, è necessario il concorso del titolare del credito e dell'usufruttuario. Il pagamento fatto a uno solo di essi non è opponibile all'altro, salve in ogni caso le norme relative alla cessione dei crediti.

Il capitale riscosso dev'essere investito in modo fruttifero e su di esso si trasferisce l'usufrutto. Se le parti non sono d'accordo sul modo d'investimento, provvede l'autorità giudiziaria.

1. Quanto al titolare del diritto sottoposto ad usufrutto (c. d. *proprietario del credito*), l'art. 157 del progetto gli consentiva: 1) di compiere rispetto al suo diritto gli atti di disposizione che non siano incompatibili col godimento dell'usufrutto; 2) di riscuotere, ma solo col concorso dell'usufruttuario, il capitale del credito, il prezzo di riscatto delle rendite o di affrancazione, la quota di liquidazione delle azioni sociali. E soggiungeva che sul capitale così conseguito si trasporta il diritto dell'usufruttuario; circa il reinvestimento provvedesse in caso di disaccordo, l'autorità giudiziaria.

Ma, nel comporre l'art. 189 in esame, su proposta della Commissione parlamentare, omessa la prima disposizione, comechè superflua essendo ovvio il principio che vi era affermato, la restante parte fu formulata nel 1° e 2° comma. « Allo scopo di garantire il proprietario — così in proposito la relazione del Guardasigilli (n. 134) — viene posto un limite allo *ius exigendi* riconosciuto dalla giurisprudenza all'affittuario, stabilendo che per la riscossione delle somme, che rappresentano un capitale gravato di usufrutto, è necessario il consenso del titolare del credito e dell'usufruttuario, e che il capitale riscosso deve essere investito in modo fruttifero. Se le parti non sono d'accordo sul modo di investimento, provvede l'autorità giudiziaria ».

2. Il progetto comprendeva fra le disposizioni concernenti i diritti dell'usufruttuario quella che affermava il diritto di amministrare i beni di cui egli ha l'usufrutto, e dichiarava valido la clausola che attribuisca al proprietario o ad un terzo tale amministrazione. Ma la prima norma essendo superflua fu omessa; e così anche la seconda come già si è detto a proposito dell'art. 172 (1ª nota).

SEZIONE III. — *Degli obblighi nascenti dall'usufrutto.***Art. 190.** — *Obbligo di restituzione - Misura della diligenza.*

L'usufruttuario deve restituire le cose che formano oggetto del suo diritto, al termine dell'usufrutto, salvo quanto è disposto dall'art. 185.

Nel godimento della cosa egli deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

(Art. 497).

---

La Sezione III è dedicata agli *obblighi nascenti dall'usufrutto*. « L'obbligo fondamentale dell'usufruttuario è quello di restituire la cosa al termine del suo diritto, salvo che si tratti di cose consumabili. Ciò è espressamente sancito nel *primo comma*; nel *secondo comma* si stabilisce l'obbligo dell'usufruttuario di godere della cosa con la diligenza del buon padre di famiglia. Quest'ultima disposizione già contenuta nel vecchio codice (art. 497), completa l'altra sull'obbligo della restituzione, determinando in quale stato la cosa debba essere restituita, e cioè nello stato conseguente a un uso fattone da buon padre di famiglia ». (R. R., n. 135): donde gli obblighi di cui agli art. 193.

In seno alla Commissione parlamentare si discusse circa la disposizione del 2° comma, taluni commisari opinando per l'opportunità di essa, ad evitare uno sfruttamento eccessivo della cosa altrui; altri che fosse superflua in quanto un caso dannoso e irrazionale della cosa costituirebbe una violazione dall'obbligo di conservare la sostanza; altri, in fine, che fosse in contrasto con quella che dà all'usufruttuario il diritto di godere della cosa al modo stesso del proprietario. La Commissione finì col deliberarne la soppressione (V. O. L. p. 202), ma tale proposta non è stata accolta, e la ragione ne è detta nella sua riferita parte dalla relazione del Guardasigilli.

**Art. 191.** — *Inventario e cauzione.*

L'usufruttuario prende le cose nello stato in cui si trovano.

Egli è tenuto a fare l'inventario dei mobili e la descrizione dello stato degli immobili, presente o debitamente citato il proprietario. Le spese inerenti sono a carico dell'usufruttuario. Quando l'usufruttuario è dispensato dal fare l'inventario dei mobili e la descrizione dello stato degli immobili, tali atti potranno essere richiesti dal proprietario a sue spese.

L'usufruttuario deve inoltre dare idonea garanzia reale o personale. Dalla prestazione di questa garanzia sono dispensati i genitori che hanno l'usufrutto legale sui beni dei loro figli minori. Sono



anche dispensati il venditore e il donante con riserva d'usufrutto; ma qualora questi cedano l'usufrutto, il cessionario è tenuto a prestare cauzione.

L'usufruttuario non può conseguire il possesso dei beni prima di avere adempiuto agli obblighi su indicati.

(Art. 496, 497).

---

1. Gli art. 191 e 192, relativi all'*inventario* ed alla *prestazione della garanzia*, riproducono sostanzialmente gli art. 496 e 497 del codice del 1865.

Stabilito nel 1° *comma* dell'art. 191 che l'usufruttuario prende le cose nello stato in cui si trovano, nel 2° *comma* è imposto l'obbligo dell'*inventario* e della *descrizione degli immobili* ad evitare liti al cessare dell'usufrutto circa la qualità e quantità delle cose compresevi. Le spese sono a suo carico; ma, ove l'usufruttuario sia dispensato da tali atti, il proprietario che li richieda deve sopportare le relative spese.

Nel 3° *comma* è affermato l'obbligo della garanzia, reale o personale (pegno, ipoteca, fideiussione), e sono indicati i casi di dispensa; a quelli di dispensa dalla garanzia per il venditore e per il donante con riserva di usufrutto, si è aggiunto l'obbligo della garanzia al cessionario quando il venditore o il donante cedono tale diritto, tale aggiunta essendo « sembrata necessaria come conseguenza della cedibilità del diritto di usufrutto ammesso dal nuovo codice » (R. R., n. 136).

L'adempimento dell'obbligo dell'*inventario* e della *prestazione della garanzia* è condizione senza la quale non può l'usufruttuario conseguire il possesso dei beni (*ultimo comma*), semprechè — sintende — non ne sia dispensato. Per il caso di inadempienza, v. art. 192.

### **Art. 192. — Mancanza o insufficienza della garanzia.**

Se l'usufruttuario non presta la garanzia a cui è tenuto, si osservano le disposizioni seguenti:

gli immobili sono affittati o messi sotto amministrazione, salva la facoltà all'usufruttuario di farsi assegnare per propria abitazione una casa compresa nell'usufrutto. L'amministrazione sarà affidata, col consenso dell'usufruttuario, al proprietario o altrimenti a un terzo scelto di comune accordo tra proprietario e usufruttuario, o, in mancanza di tale accordo, nominato dall'autorità giudiziaria; il danaro è collocato a interesse;

i titoli al portatore si convertono in nominativi a favore del proprietario con annotazione dell'usufrutto, ovvero si depositano presso una terza persona, scelta dalle parti, o presso un istituto di credito, la cui designazione, in caso di dissenso, verrà fatta dall'autorità giudiziaria;

le derrate sono vendute e il loro prezzo è parimenti collocato ad interesse.

In questi casi appartengono all'usufruttuario gli interessi dei capitali, le rendite o gli affitti.

Se si tratta di mobili i quali si deteriorano coll'uso, il proprietario può chiedere che siano venduti e ne sia impiegato il prezzo come quello delle derrate. L'usufruttuario può nondimeno domandare che gli siano lasciati i mobili necessari per il proprio uso.

(Art. 498, 499).

1. L'art. 143 del progetto si limitava a disporre che se l'usufruttuario non offrisse idonea garanzia i beni erano amministrati dal proprietario, o da un terzo nominato dal pretore. Ma la Commissione parlamentare ebbe a proporre la riproduzione delle disposizioni dell'art. 498 del codice del 1865, le quali sostanzialmente si leggono nell'art. 192 (1<sup>o</sup> comma) in esame; col quale si è fra l'altro stabilito « che amministratore sia il proprietario se l'usufruttuario la consenta, o un terzo scelto dalle parti o dall'autorità giudiziaria, e che i titoli al portatore, ove non si convertano in nominativi con annotazione dell'usufrutto, siano depositati presso un terzo o un'istituto di credito scelto dalle parti stesse o dall'autorità giudiziaria » (R. R., n. 136) (v. oltre, nota 5<sup>a</sup>); il danaro è collocato a interesse; le derrate sono vendute e il loro prezzo è del pari collocato ad interesse.

2. « La omissione della cauzione, peraltro, se priva l'usufruttuario, per tutto il tempo dell'usufrutto, dell'amministrazione, non lo priva del diritto ai frutti, detratte le spese di amministrazione » (R. C. R., p. 22): quindi « appartengono all'usufruttuario gli interessi dei capitali, le rendite o gli affitti » (2<sup>a</sup> comma).

3. Il 3<sup>o</sup> comma riproduce l'art. 499 del codice del 1865 circa i mobili che si deteriorano con l'uso.

4. Quanto al carico delle spese e delle riparazioni, v. art. 193-196, e quanto a quello delle imposte e di altri pesi, v. art. 197-198.

5. La domanda per la nomina dell'amministratore o la designazione dell'istituto di credito, non proposta in corso di giudizio, si propone con ricorso al presidente del tribunale, che provvede con decreto impugnabile (v. art. 5 disposiz. transitorie).

### Art. 193. — *Spese a carico dell'usufruttuario.*

Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario.

Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

(Art. 501).

1. Riveduta e completata è la materia relativa alle riparazioni da eseguirsi sulla cosa durante l'usufrutto. Si dispone, nell'articolo

in esame, più chiaramente che non nel corrispondente art. 501 del codice del 1865, « che a carico dell'usufruttuario stanno tutte le spese relative alla gestione della cosa, che comprende sia le spese di custodia e di amministrazione, sia quelle di manutenzione ordinaria, quelle, cioè, con cui si provvede a reintegrare la potenza redditizia iniziale della cosa nei limiti della necessità della conservazione temporanea del reddito ». (R. C. E., p. 73).

In correlazione l'art. 146 del progetto stabiliva che l'usufruttuario non è obbligato per le *riparazioni ordinarie già occorrenti all'inizio dell'usufrutto*, salvo che esse siano necessarie ad impedire che il deterioramento della cosa diventi più grave: « ed è giusto — è detto nella relazione sul progetto stesso (p. 73) — poichè l'obbligazione dell'usufruttuario alle spese di ordinaria manutenzione nasce al momento in cui nasce il suo diritto al reddito ». Ma la disposizione non è stata mantenuta, essendo stata ritenuta, appunto per tale evidente ragione, superflua.

2. Quanto alle *riparazioni straordinarie*, sono a carico dell'usufruttuario quelle rese necessarie dell'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione, appunto perchè esse sono determinate da tale inadempienza da parte dell'usufruttuario (2° comma); in tal caso, la spesa delle riparazioni « è una forma speciale che assume la sanzione comune del risarcimento del danno per inadempienza » (R. C. E., p. 73). Per le riparazioni straordinarie non determinate da tale causa, che sono a carico del proprietario v. oltre art. 194.

#### **Art. 194. — Riparazioni straordinarie.**

Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario.

Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta.

L'usufruttuario corrisponderà al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie. (Art. 501, 503, 504).

---

1. Il codice del 1865 circa l'obbligo delle *riparazioni straordinarie* a carico del proprietario si limitava a dire (art. 502) che l'usufruttuario che le abbia eseguite avesse diritto di essere rimborsato senza interessi del valore delle opere fatte inquanto la loro utilità sussistesse al tempo della cessazione dell'usufrutto, e che se l'usufruttuario si rifiutasse di anticipare la somma occorrente e il proprietario consentisse ad eseguirle a proprie spese, l'usufruttuario dovesse corrispondergli l'interesse durante l'usufrutto (art. 503).

Il progetto, sulla dibattuta questione se il proprietario fosse tenuto a provvedervi o meno, ebbe a disporre in senso affermativo (art. 148) sulla considerazione che, « una volta iniziato l'usufrutto, la cosa non può essere lasciata rovinare per mancanza di riparazioni straordinarie »; e, ponendole a carico del proprietario, mentre lo

obbligava ad eseguirle, gliene conferiva d'altra parte il diritto di fronte all'usufruttuario che non volesse permetterglielo (R. C. R.).

Il 1° comma dell'articolo in esame si limita ad affermare che le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. Ma, poichè, peraltro, l'usufruttuario ne trae profitto, questi « deve corrispondere al proprietario per la durata dell'usufrutto l'interesse sulla somma per esse erogate (3° comma) » (R. R., n. 137). Tale carico gravato all'usufruttuario parve eccessivo: ma fu osservato « che, da una parte, le riparazioni straordinarie sono economicamente necessarie perchè la cosa non perisca, e dall'altra che il proprietario fa le riparazioni senza poter godere della cosa riparata e perciò è giusto che gli siano corrisposti gli interessi sulla somma spesa per la durata dell'usufrutto » (V. C. L., p. 237).

L'art. 149 del progetto, riconoscendo al proprietario il diritto di conseguire gli interessi per le riparazioni straordinarie, aggiungeva le parole: « che aumentino il valore della cosa »; ma, su proposta della Commissione parlamentare, furono soppresse « in quanto — si disse — si tratta di riparazioni e non di miglioramenti », come furono anche soppresse le parole « nei limiti del maggior reddito » che pure vi si leggevano.

2. Il 2° comma determina in forma negativa e indiretta quali sono le riparazioni ordinarie con l'indicare quelle straordinarie: esso riproduce, con qualche aggiunta (quella delle scale) la enumerazione dell'art. 504 del codice del 1865; la quale, peraltro, non è tassativa; un criterio generale può essere quello di considerare riparazioni straordinarie « quelle necessarie per conservare la sostanza della cosa, e ordinarie quelle per poter godere della cosa a trarne il suo reddito normale » (R. C. R., p. 74).

3. Per le riparazioni straordinarie a carico dell'usufruttuario, v. art. 193, 2° comma.

### **Art. 195. — Rifiuto del proprietario alle riparazioni.**

Se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese. Le spese dovranno essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse. A garanzia del rimborso l'usufruttuario ha diritto di ritenere l'immobile riparato.

(Art. 502).

1. Affermato nel precedente art. 194 che le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario, l'art. 195 in esame regola il caso che questi si rifiuti di eseguirle o ne ritardi l'esecuzione; in tale caso avrà diritto al rimborso delle spese, senza interesse, alla fine dell'usufrutto come già disponeva l'art. 502 del codice del 1865; il quale conteneva l'aggiunta « in quanto la loro utilità sussista ancora al tempo in cui cessa l'usufrutto », riprodotta nell'art. 148 del progetto con l'altra « e nei limiti in cui sussista ». Ma, su proposta della Commissione parlamentare entrambe tali aggiunte vennero soppresse essendosi osservato che le riparazioni « straordinarie essendo a carico

del proprietario, l'usufruttuario che le esegue in sua vece, ha diritto al rimborso della spesa, senza alcun limite di valore (V. C. P. p. 236).

A garanzia di tale suo credito ha diritto di ritenere l'immobile riparato alla cessazione dell'usufrutto.

Non è stato mantenuto anche il diritto di separazione del prezzo nel caso che i creditori del proprietario agiscano esecutivamente, sull'immobile riparato, ammesso dall'art. 150 del progetto.

2. Il diritto di ritenzione spetta anche per le somme dovute all'usufruttuario in dipendenza di anticipazioni effettuate prima della entrata in vigore del libro della proprietà (28 ottobre 1941) (art. 33 *disposiz. transitorie*).

3. Per i diritti spettanti all'usufruttuario a causa delle riparazioni eseguite anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà (28 ottobre 1941) si applicano le disposizioni del codice del 1865, salvo quanto è disposto nell'art. 33 delle disposizioni transitorie, sopra riprodotto al n. 2 (art. 38 *disposizioni transitorie*).

#### **Art. 196. — Rovina parziale di edificio accessorio.**

Le regole dei due articoli precedenti si applicano anche nel caso in cui, per vetustà o caso fortuito, rovini soltanto in parte l'edificio che formava un accessorio necessario del fondo soggetto a usufrutto.

(Art. 505).

---

È qui riprodotta la disposizione del corrispondente art. 505 del codice del 1865 per il caso di *rovina parziale*, dovuta a vetustà od a caso fortuito, di un edificio che formava l'accessorio necessario del fondo soggetto ad usufrutto, la quale nel progetto era considerata, insieme alla riparazione straordinaria, nell'art. 151. Su proposta della Commissione parlamentare l'ipotesi è stata considerata a parte nell'articolo in esame pur essendosi dubitato della opportunità di porre a carico del proprietario la spesa della ricostruzione, tale obbligo potendo risultare particolarmente grave, egli non avendo nè la disponibilità nè il godimento del fondo da ricostruire. Anche in questo caso, adunque, si applicano le disposizioni dei due precedenti articoli, cioè, la ricostruzione è a carico del proprietario, al quale l'usufruttuario deve corrispondere, durante l'usufrutto, l'interesse sulle somme spese (art. 194); ma, se, per rifiuto o ritardo ad eseguirla, l'esegua l'usufruttuario, le spese gli debbono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse, ed a garanzia del rimborso egli può ritenere l'immobile riparato (art. 195).

#### **Art. 197. — Imposte e altri pesi a carico dell'usufruttuario.**

L'usufruttuario è tenuto, per la durata del suo diritto, ai carichi annuali, come le imposte, i canoni, le rendite fondiarie e gli altri pesi che gravano sul reddito.

Per l'anno in corso al principio e alla fine dell'usufrutto questi carichi si ripartiscono tra il proprietario e l'usufruttuario in proporzione della durata del rispettivo diritto.

(Art. 506).

Questo articolo riproduce l'art. 506 del codice del 1865 (art. 152 prog.) circa l'obbligo dell'usufruttuario di sopportare i carichi che gravano i frutti, e risolve (1° *comma*) una delle questioni più disputate sotto l'autorità del codice francese e del nostro, se, cioè, sia l'usufruttuario tenuto a soddisfare le rendite fondiarie o censi riservativi; «dalla loro natura di oneri reali si è creduto trarre la conseguenza che esse costituiscano un carico dell'usufrutto (in questo senso cfr. Cass. Regno 15 aprile 1932 in *Mass. Foro it.* 1932, n. 1335). Si è completata la norma disponendo (2° *comma*) che questi carichi, per l'anno in corso al principio e alla fine dell'usufrutto, vengono ripartiti fra usufruttuario e proprietario in proporzione della durata dell'usufrutto » (*R. C. R. p.* 77) cioè, in proporzione della durata del rispettivo diritto.

**Art. 198.** — *Imposte e altri pesi a carico del proprietario.*

Al pagamento dei carichi imposti sulla proprietà durante l'usufrutto, salvo diverse disposizioni di legge, è tenuto il proprietario, ma l'usufruttuario gli deve corrispondere l'interesse della somma pagata.

Se l'usufruttuario ne anticipa il pagamento, ha diritto di essere rimborsato del capitale alla fine dell'usufrutto.

(Art. 507).

1. Anche questo articolo è la riproduzione letterale dell'art. 507 del codice del 1865 (art. 153 prog.).

La disposizione circa la *garanzia del rimborso*, proposta dalla Commissione parlamentare, cioè, il diritto di ritenzione concesso nel caso dell'art. 195, è stata collocata nell'art. 200.

2. Non è stato riprodotta, perchè ritenuta superflua, la disposizione dell'art. 508 del codice del 1865 (art. 154 del progetto) circa i debiti per i quali il fondo sia ipotecato, i censi e le rendite semplici imposte sul fondo, che non sono a carico dell'usufruttuario di una o più cose particolari. «E ovvio — così la relazione del Guardasigilli (n. 37) — che l'usufruttuario di cose singole non può essere tenuto al pagamento dei debiti del proprietario, siano pure garantiti da ipoteca sul fondo; i censi o rendite semplici, poi, non hanno nulla di diverso da un comune debito ipotecario, dato che la rendita semplice, a differenza di quella fondiaria (che è a carico dell'usufruttuario), non è un peso imposto sul fondo, ma è soltanto garantita da ipoteca su questo (art. 1782 del codice del 1865) ».

3. L'art. 145 del progetto risolveva la controversia se rientrasse fra gli obblighi dell'usufruttuario quello di assicurare la cosa contro il pericolo di incendio o di altri infortuni, questione sollevata durante i lavori preparatori del codice civile del 1865 e risolta nel progetto CASSINIS dall'art. 606 che poi, senza che ne fosse data giustificazione, non fu conservato. La soluzione adottata dal progetto, che faceva

obbligo all'usufruttuario di assicurare la cosa contro i rischi dell'incendio e di altri infortuni si disse giustificata « dalla circostanza che tale assicurazione corrisponde ormai alle esigenze di un'ordinaria economia e dal suo obbligo di godere la cosa da buon padre di famiglia; giustificata altresì dal fatto che i premi siano a suo carico, poiché essi normalmente si considerano come peso che grava sul reddito allo stesso modo dei tributi. È ovvio — e perciò si è omessa un'esplícita norma al riguardo — che se la cosa è già assicurata dal proprietario prima dell'inizio dell'usufrutto, passi a carico dell'usufruttuario l'onere del pagamento dei premi ». Così la relazione sul progetto. La Commissione parlamentare ebbe a formulare la disposizione in questi termini: « Il proprietario può pretendere che l'usufruttuario assicuri contro l'incendio, (e non anche contro altri infortuni) per tutta la durata dell'usufrutto i fabbricati e le cose mobili oggetto dell'usufrutto, restando a suo carico il pagamento dei premi durante l'usufrutto, ovvero che provveda al pagamento dei premi qualora essi beni fossero già assicurati all'inizio dell'usufrutto ».

Ma la disposizione non è stata riprodotta. In proposito in seno alla detta Commissione fu osservato che nell'usufrutto contrattuale è evidente che il proprietario può pretendere l'assicurazione, e quindi la disposizione fosse superflua; ma quando l'usufrutto non è contrattuale, non fosse giusto porre l'obbligo dell'assicurazione a carico dell'usufruttuario, considerato che anche per alcuni beni, come ad es., le opere d'arte, la distruzione colpirebbe soprattutto il proprietario.

La relazione del Guardasigilli (n. 142) accenna anch'essa a tale ragione: « Non si è mantenuta la norma — ivi è detto — perchè non è sembrato equo addossare un onere così grave all'usufruttuario, il quale deve essere tenuto solo alle spese di manutenzione ordinaria.

« L'assicurazione contro l'incendio tende a preservare la cosa da un evento eccezionale e fortuito; è opportuno, pertanto, lasciare alla libera iniziativa dell'usufruttuario di provvedervi o meno. Naturalmente, nel caso in cui non vi provveda, l'usufruttuario non avrà alcun diritto sull'indennità ».

3. Quanto al diritto di ritenzione per le somme anticipate, v. art. 200.

### **Art. 199.** — *Passività gravanti su eredità in usufrutto.*

L'usufruttuario di una eredità o di una quota di eredità è obbligato a pagare per intero, o in proporzione della quota, le annualità e gli interessi dei debiti o dei legati di cui l'eredità stessa fosse gravata.

Per il pagamento del capitale stesso dei debiti o dei legati, che si rendesse necessario durante l'usufrutto, è in facoltà dell'usufruttuario di fornire la somma occorrente, che gli sarà rimborsata senza interessi alla fine dell'usufrutto.

Se l'usufruttuario non può o non vuole fare questa anticipazione, il proprietario può pagare tale somma, sulla quale l'usufruttuario gli corrisponderà gli interessi durante l'usufrutto, o può vendere una porzione dei beni soggetti all'usufrutto fino alla concorrente somma dovuta.

Rendendosi necessaria la vendita dei beni per il pagamento dei debiti, essa dovrà essere fatta d'accordo tra proprietario e usufruttuario, salvo ricorso all'autorità giudiziaria in caso di dissenso. L'espropriazione forzata dovrà seguire contro ambedue.

(Art. 509).

1. Quanto all'*usufrutto di un'eredità*, il progetto si richiamava alla norma stabilita nell'art. 509 codice civ.: «l'eredità non è, in sostanza, che il patrimonio nella consistenza determinata dalla morte del titolare e l'usufrutto dell'eredità si risolve nell'uso dei singoli beni ereditari. Pertanto, pur dovendo l'usufruttuario di un'eredità o di una quota di essa considerarsi come legatario e non erede, il progetto (art. 162), come già il legislatore del 1865, ispirandosi alla presunzione che il testatore abbia voluto limitare i benefici dell'usufruttuario al reddito che sopravanza dopo soddisfatti i debiti (*bona non intelliguntur nisi deducto aere alieno*) come già il diritto romano, pel quale la *deductio aeris alieni* doveva precedere la prestazione dei beni allo usufruttuario — lo dichiarava obbligato al pagamento di tutte le annualità, sia perpetue che vitalizie, degli interessi di tutti i debiti o legati di cui il patrimonio è gravato e lo chiamava a concorrere al pagamento dei debiti capitali, o facendone l'anticipazione, nel qual caso l'erede doveva restituirgli le somme anticipate alla fine dell'usufrutto senza interessi, o pagando all'erede durante l'usufrutto gli interessi della somma da questo sborsata, o tollerando che l'erede detraesse dall'eredità cespiti sufficienti a soddisfarli». (R. C. E. p. 78).

A seguito delle osservazioni e dei rilievi fatti in seno alla Commissione parlamentare, che aveva riunito in un solo articolo l'ipotesi dell'usufrutto di un patrimonio contemplata nell'art. 160 del progetto e quella dell'usufrutto di una eredità contemplata nell'art. 162 del progetto stesso, è stato formulato l'articolo 199 in esame, pel resto sostanzialmente conforme al corrispondente art. 509 del codice del 1865. In proposito così si esprime la relazione del Guardasigilli (n. 138): «l'art. 199, in modo più preciso del corrispondente art. 509, parla di *usufrutto di una eredità*, anziché di «usufrutto di un patrimonio». I beni di un patrimonio, all'infuori dell'eredità, non costituiscono un'unità giuridica (*universitas iuris*); è ovvio, pertanto, che non può parlarsi di usufrutto di un patrimonio, ma solo di usufrutto dei singoli beni di cui il patrimonio è composto: rispetto a ciascuno di questi beni l'usufrutto, naturalmente, deve essere costituito con le proprie forme. Prescindendo da questa opportuna modificazione, la disciplina delle passività gravanti sull'eredità in usufrutto è conforme a quella dettata dal citato art. 509 del codice del 1865. Si è soltanto aggiunta una disposizione (art. 199, *ultimo comma*) che prevede la necessità della vendita dei beni per il pagamento dei debiti. La vendita è fatta d'accordo fra proprietario e usufruttuario, salvo ricorso all'autorità giudiziaria in caso di dissenso. Si è stabilito, infine, che l'espropriazione forzata deve seguire contro entrambi» — sempre trattandosi di *debiti ereditari*.

2. Quanto al diritto di ritenzione per le somme anticipate, v. art. 200.



**Art. 200.** — *Ritenzione per le somme anticipate.*

Nelle ipotesi contemplate dal secondo comma dell'art. 198 e dal secondo comma dell'art. 199 l'usufruttuario ha diritto di ritenzione sui beni che sono in suo possesso fino al concorrente valore della somma a lui dovuta.

---

Analogamente a quanto è disposto nell'art. 195, « a garanzia delle somme anticipate sia per riparazioni all'immobile che avrebbero dovuto essere eseguite dal proprietario, sia per i carichi imposti sulla proprietà o per il pagamento di debiti ereditari, o di legati, è concesso all'usufruttuario il diritto di ritenzione » (*R. R. n. 139*).

Il diritto di ritenzione spetta all'usufruttuario anche per le somme a lui dovute in dipendenza di anticipazioni effettuate prima dell'entrata in vigore del libro delle proprietà (28 ottobre 1941) (*art. 33 disposiz. transitorie*).

**Art. 201.** — *Usurpazioni durante l'usufrutto e azioni relative alle servitù.*

Se durante l'usufrutto un terzo commette qualche usurpazione sul fondo o altrimenti offende le ragioni del proprietario, l'usufruttuario è tenuto a fargliene denuncia e, omettendola, è responsabile dei danni che eventualmente fossero derivati al proprietario.

L'usufruttuario può far riconoscere l'esistenza delle servitù a favore del fondo o l'inesistenza di quelle che si pretende di esercitare sul fondo medesimo; egli deve in questi casi chiamare in giudizio il proprietario.

(*Art. 511*).

---

Il progetto destinava una sezione alla difesa dell'usufrutto L'art. 163 legittimava l'usufruttuario all'esperimento di *tutte le azioni reali e personali, petitorie e possessorie a tutela del suo diritto, nonchè quelle relative al godimento della cosa*; « egli — così la relazione della Commissione reale — ha azione per ottenere la consegna della cosa da chi gli ha costituito l'usufrutto o dai suoi eredi; può intentare da solo l'azione di rivendica della cosa, di regolamento di confini, la denuncia di nuova opera o di danno temuto, le azioni possessorie. Indipendentemente dal proprietario, ma senza efficacia a suo riguardo, può con le azioni confessoria o negatoria provocare un giudizio sull'esistenza delle servitù inerenti al fondo usufruito o sulla inesistenza di quelle da cui il fondo stesso si pretende gravato (*art. 164*) ».

Ma, su proposta della Commissione parlamentare, l'art. 163 venne soppresso comechè superfluo, mentre il successivo art. 164, corrispon-

dente all'art. 511 del codice del 1865, venne mantenuto nella formulazione dell'art. 201 in esame; il quale « prevedendo che durante l'usufrutto un terzo commetta qualche usurpazione sul fondo o altrimenti offenda le ragioni del proprietario, sancisce (1° comma) in conformità dell'art. 511, l'obbligo dell'usufruttuario di far denuncia al proprietario. Inoltre, (2° comma) consente all'usufruttuario, il quale deve però chiamare in giudizio il proprietario, di far riconoscere l'esistenza di servitù che altri pretenda di esercitare sul fondo medesimo ». (*R. R.*, n. 140).

Con questa ultima disposizione, che costituisce una innovazione in confronto del citato art. 511, si contempla tanto l'ipotesi dell'azione *negatoria servitutis*, quanto quella, inversa, della *confessoria servitutis* e si autorizza l'usufruttuario ad agire; ma, mentre per l'art. 164 del progetto questi poteva agire *indipendentemente del proprietario*, per suggerimento della Commissione parlamentare gli si è imposto di *chiamarlo in giudizio*, perchè questo abbia effetto pure nei confronti di lui, anche per evitare la moltiplicazione dei giudizi. (*V. C. L. p. 252*).

#### Art. 202. — *Spese per le liti.*

Le spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto l'usufrutto sono sopportate dal proprietario e dall'usufruttuario in proporzione del rispettivo interesse.

(*Art. 510*).

---

L'art. 510 del codice del 1865 poneva (1° comma) a carico dell'usufruttuario le spese delle liti riguardante l'usufrutto, e ripartiva (2° comma) fra proprietario ed usufruttuario, in proporzione del rispettivo interesse, quelle riguardanti tanto la proprietà quanto l'usufrutto.

L'art. 165 del progetto, affermato che l'usufruttuario è tenuto a sopportare le spese delle liti riguardanti l'usufrutto, soggiungeva che se le liti riguardassero così la proprietà come l'usufrutto, le spese, trattandosi di usufrutto costituito a titolo gratuito, dovessero essere sostenute in proporzione del rispettivo interesse, e trattandosi di usufrutto costituito a titolo oneroso, trovassero applicazione le norme relative alla garanzia per evizione.

Ma nella Commissione parlamentare fu ritenuto poco felice la formula del progetto nella distinzione per usufrutto costituito a titolo gratuito e quello a titolo oneroso, e fu proposto di sostituirla con l'altra « salvo, in caso di usufrutto a titolo oneroso, le eventuali responsabilità per evizione ». (*V. C. L. p. 255*).

Ma nel comporre l'articolo in esame è stato riprodotta solo la disposizione del 2° comma del corrispondente art. 510 del codice del 1865, regolando la ripartizione delle spese delle liti, riguardanti tanto la proprietà quanto l'usufrutto fra proprietario e usufruttuario in proporzione del rispettivo interesse; così restando fermo che siano di essi *rispettivamente* sopportate le spese delle liti che riguardino o soltanto le proprietà o soltanto l'usufrutto.

SEZIONE IV. — *Estinzione e modificazioni dell'usufrutto.***Art. 203.** — *Estinzione dell'usufrutto.*

Oltre quanto è stabilito dall'art. 169, l'usufrutto si estingue :  
col non uso durato per venti anni ;  
con la riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona ;  
col totale perimento della cosa su cui è costituito.  
(Art. 515).

1. L'art. 515 del codice del 1865 elencava 5 cause estintive dell'usufrutto: la morte dell'usufruttuario; lo spirare del tempo per cui fu stabilito; la consolidazione, ossia, la riunione nella stessa persona delle qualità di usufruttuario e di proprietario; il non uso per lo spazio di 30 anni; il perimento totale della cosa su cui fu stabilito.

Il progetto (art. 166) vi aggiunse la *rinunzia* da parte dell'usufruttuario, e la *estinzione della persona giuridica* a cui favore fu costituito, salvi i casi di trasformazione dell'ente.

Ma, nel comporre l'articolo in esame, quanto al caso di *morte dell'usufruttuario* ed a quello della *persona giuridica* è stato fatto richiamo all'art. 169 (durata dell'usufrutto (v. nota all'art. 169); è stata soppressa la causa della rinunzia « perchè la perdita del diritto di usufrutto in seguito a rinunzia non è che un corollario del principio che i diritti sono, in genere, rinunciabili, mentre compito del legislatore è piuttosto di indicare i diritti che non sono rinunciabili, anzichè fare, volta per volta, l'applicazione del principio generale ». (R. R., n. 141) ed è stato, infine ridotto a 20 anni il termine di *estinzione per non uso* « in relazione alla riforma attuata in tema di prescrizione » (R. cit.).

La *consolidazione* o *confusione*, si ha quando, a qualsiasi titolo il proprietario acquisti l'usufrutto o l'usufruttuario la proprietà della cosa.

Il *totale perimento* estingue l'usufrutto per mancanza dell'oggetto: se una parte soltanto della cosa perisce, l'usufrutto si conserva su ciò che ne rimane (art. 205).

Per il caso di perimento dell'edificio, v. art. 207.

L'usufrutto può cessare anche per abusi che l'usufruttuario faccia del suo diritto (art. 204).

2. Non è stato riprodotto l'art. 517 del codice del 1865 : « la questione se l'usufrutto costituito sino a che una persona sia giunta ad una determinata età debba durare sino a tale momento benchè questa persona sia morta prima dell'età stabilita, va decisa secondo le circostanze del caso ». (R. C. R., p. 79).

**Art. 204.** — *Abusi dell'usufruttuario.*

L'usufrutto può anche cessare per l'abuso che faccia l'usufruttuario del suo diritto alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli andare in perimento per mancanza di ordinarie riparazioni.

L'autorità giudiziaria può, secondo le circostanze, ordinare che l'usufruttuario dia cauzione, qualora ne sia esente, o che i beni siano affittati o posti sotto amministrazione a spese di lui, o anche dati in possesso al proprietario con obbligo di pagare annualmente all'usufruttuario, durante l'usufrutto, una somma determinata.

I creditori dell'usufruttuario possono intervenire nel giudizio per conservare le loro ragioni, offrire il risarcimento dei danni e dare cauzione per l'avvenire.

(Art. 516).

---

Questo articolo riproduce la disposizione del corrispondente art. 516 del codice del 1865: l'abuso dell'usufruttuario può consistere nell'alienare i beni soggetti ad usufrutto, o nel deteriorarli o nel lasciarli deperire per mancanza delle ordinarie riparazioni (1° comma). Spetta all'autorità giudiziaria dichiarare la cessazione; ma prima di addivenirvi, essa può, secondo le circostanze, dare i provvedimenti indicati nel 2° comma. I creditori possono intervenire per conservare le loro ragioni, (3° comma).

#### **Art. 205. — *Perimento parziale della cosa.***

Se una sola parte della cosa soggetta all'usufrutto perisce, l'usufrutto si conserva sopra ciò che rimane.

(Art. 519).

---

Anche questo articolo, come il precedente, è la riproduzione di un articolo (519) del codice del 1865 circa il perimento parziale della cosa, il quale non importa a differenza di quello totale (art. 203) la estinzione dell'usufrutto.

#### **Art. 206. — *Perimento della cosa per colpa o dolo di terzi.***

Se il perimento della cosa non è conseguenza di caso fortuito, l'usufrutto si trasferisce sulla indennità dovuta dal responsabile del danno.

---

È qui contenuta una disposizione che non ha precedenti nel codice del 1865, proposta dalla Commissione parlamentare.

#### **Art. 207. — *Perimento dell'edificio.***

Se l'usufrutto è stabilito sopra un fondo, del quale fa parte un edificio, e questo viene in qualsivoglia modo a perire, l'usufruttuario ha diritto di godere dell'area e dei materiali.

La stessa disposizione si applica se l'usufrutto è stabilito soltanto sopra un edificio. In tal caso, però, il proprietario, se intende costruire un altro edificio, avrà il diritto di occupare l'area e di avvalersi dei materiali, pagando all'usufruttuario, durante l'usufrutto, gli interessi sulla somma corrispondente al valore dell'area e dei materiali. (Art. 520).

Questo articolo riproduce, con qualche lieve variazione, le corrispondenti disposizioni dell'art. 520 del codice del 1865 (art. 171 e 172 progetto).

**Art. 208.** — *Perimento di cosa assicurata dell'usufruttuario.*

Se l'usufruttuario ha provveduto all'assicurazione della cosa o al pagamento dei premi per la cosa già assicurata, l'usufrutto si trasferisce sulla indennità dovuta dall'assicuratore.

Se è perito un edificio e il proprietario intende di ricostruirlo con la somma conseguita come indennità, l'usufruttuario non può opporsi. L'usufrutto in questo caso si trasferisce sull'edificio ricostruito. Se però la somma impiegata nella ricostruzione è maggiore di quella spettante in usufrutto, il diritto dell'usufruttuario sul nuovo edificio è limitato in proporzione di quest'ultima.

1. « Anche nel caso di assicurazione — qui preveduto — si applica la regola della surrogazione reale: l'usufrutto si trasporta sull'indennità dovuta dall'assicurazione, quando l'usufruttuario ha provveduto all'assicurazione della cosa o al pagamento dei premi per la cosa già assicurata (1° comma). Se si tratta di un edificio, il proprietario ha facoltà di destinare la somma alla ricostruzione di esso, nel qual caso l'usufrutto grava sull'edificio ricostruito; se però il proprietario impiega nella ricostruzione una somma maggiore di quella spettante in usufrutto, il diritto dell'usufruttuario è limitato in proporzione di quest'ultima » (R. E., n. 142).

Quanto a questa ultima ipotesi, l'art. 168 del progetto disponeva che se il proprietario impiegasse nella ricostruzione una somma maggiore di quella proveniente dall'assicurazione, l'usufruttuario non avesse diritto all'usufrutto sull'eccedenza. Ma la Commissione parlamentare dopo ampia discussione addivenne ad adottare un altro principio, cioè, che nella prospettata ipotesi l'usufruttuario dovesse pagare sull'eccedenza gli interessi, salvo accordo diverso col proprietario.

Ma nel comporre l'articolo in esame si è adottato la formula che vi si legge sostanzialmente conforme a quella del progetto.

2. « Il progetto della Commissione reale integrava le anzidette disposizioni con un'altra (art. 145) che faceva obbligo all'usufruttuario di assicurare la cosa, per tutta la durata dell'usufrutto, contro i rischi dell'incendio o di altri infortuni. Non è stata mantenuta tale norma non essendo sembrato equo addossare un onere così grave al-

l'usufruttuario, il quale deve essere tenuto solo alle spese di manutenzione ordinaria. L'assicurazione contro l'incendio tende a preservare la cosa da un evento eccezionale e fortuito: è opportuno, pertanto, lasciare alla libera iniziativa dell'usufruttuario di provvedervi o meno. Naturalmente, nel caso che non vi provveda, l'usufruttuario non avrà alcun diritto sull'indennità» (R. R., n. 142).

**Art. 209.** — *Requisizione o espropriazione.*

Se la cosa è requisita o espropriata per pubblico interesse, l'usufrutto si trasferisce sull'indennità relativa.

Trattasi anche qui, come nel caso dell'art. 206, di una disposizione nuova introdotta nel progetto, con l'art. 167: il quale disponeva: « se la cosa sia posta fuori commercio o sia requisita o sia espropriata per causa di pubblica utilità, o, trattandosi di cosa assicurata, venga a perire, l'usufrutto si trasferisce sull'indennità ». Ma la Commissione parlamentare ne escluse la cosa fuori commercio, osservando che, in generale, quando una cosa vien posta fuori commercio non c'è corresponsione d'indennità, e, d'altra parte, anche se si presentasse una simile ipotesi fosse evidente che dovrebbe applicarsi la medesima disciplina stabilita per gli altri casi contemplati nella disposizione. (V. C. P., p. 258).

Nel comporre il testo legislativo, il caso di perimento della cosa assicurata è stato regolato nell'art. 208, e quello della cosa requisita o espropriata nell'art. 209 in esame ed è stata accolta l'esclusione della cosa fuori commercio.

**CAPO II.** — *Dell'uso e dell'abitazione.*

« Nessuna notevole innovazione è stata apportata al contenuto tradizionale di questi due istituti; le norme del codice del 1865 sono state, peraltro, emendate e semplificate » (R. R., n. 143).

Trattasi di due diritti reali simili all'usufrutto, ma di contenuto più limitato; ad essi sono applicabili le norme relative all'usufrutto in quanto compatibili (art. 215).

**Art. 210.** — *Uso.*

Chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia.

I bisogni si debbono valutare secondo la condizione sociale del titolare del diritto.

(Art. 521).

1. Il progetto conteneva nell'art. 174 la definizione dell'uso, affermando che esso è il diritto reale di servirsi di una cosa, e, quando si tratta di cosa fruttifera, di raccoglierne i frutti in quanto siano necessari ai bisogni personali dell'usuario e della sua famiglia.

Ma alla Commissione parlamentare tale definizione parve troppo scolastica, e perciò venne proposta la formula riportata nell'articolo in esame (1° comma); la quale — si disse — si avvicina a quella del codice del 1865 (art. 521) salvo che vi è contenuto in più il concetto che l'usuario può servirsi della cosa anche quando è infruttifera (quadri, arazzi, ecc.) che mancava nel codice del 1865 (V. C. P. p. 263).

2. L'art. 177 dal progetto disponeva che i bisogni personali dell'usuario (e del pari quelli dell'abitante) debbono valutarsi secondo la loro condizione sociale. Questa disposizione, corollario di quella del 1° comma, è stata formulata nel 2° comma dell'articolo in esame. « È ovvio — così la relazione del Guardasigilli (n. 143) — che bisogna tener conto della condizione sociale dell'usuario, perchè i bisogni variano da persona a persona ».

3. In seno alla Commissione stessa fu rilevato, circa l'espressione « in quanto siano necessari ai bisogni personali » come il Consiglio di Stato avesse, con ragione, osservato che tale espressione dovesse intendersi nel senso di soddisfazione immediata dei bisogni attuali, in maniera da escludere che l'usuario possa appropriarsi anche i frutti che mediante lo scambio possano procacciargli, col loro valore, la soddisfazione di altri bisogni.

L'osservazione fu trovata esatta, ma non fu ritenuta necessaria un'apposita disposizione al riguardo. (V. C. L. p. 263).

Quindi, chi ha l'uso di un fondo ha bensì il diritto di raccogliere i frutti (art. 214); però non solo non potrebbe cedere ad altri quelli eccedenti i suoi bisogni ma neanche potrebbe disporne altrimenti per ricavarne utilità indirette per soddisfare altri bisogni non attuali e immediati; così, ad es. non potrebbe cambiare la coltivazione del fondo per ricavarne e goderne maggiori frutti o diversi, per soddisfare altri diversi bisogni.

4. Come l'usufrutto, l'uso è limitato alla durata della vita del titolare o a tempo minore (art. 169, 215).

5. Quanto all'*ambito delle famiglie*, v. art. 212.

## Art. 211. — *Abitazione.*

Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.

(Art. 522, 524).

---

L'uso che ha per oggetto una casa assume il nome di *abitazione*.

L'art. 175 del progetto definiva l'abitazione quale diritto reale di abitare una casa limitatamente ai bisogni dell'abitante e della sua famiglia. Ma, come quella dell'uso, anche questa definizione non è stata mantenuta e vi si è sostituita la formula che si legge nell'articolo in esame, mantenutavi la espressione « *limitatamente* » che la Commissione reale aveva soppressa sostituendovi l'altro « *secondo* », nonostante che si fosse proposto di tornare alla formula del corrispondente art. 522 del codice del 1865 e si fosse osservato che i compilatori del progetto avessero introdotto quella espressione eviden-

temente con la intenzione di meglio chiarire la differenza fra diritto di uso e diritto di abitazione, per cui mentre l'usuuario può utilizzare la cosa in maniera diversa dell'abitazione (come ufficio, magazzino, ecc.) pel titolare del diritto di abitazione, invece, l'uso è limitato alla soddisfazione dei bisogni suoi e della propria famiglia. (V. C. L. p. 263).

Non è stata poi ripetuta per l'abitazione l'altra circostanza della « condizione sociale », che l'art. 524 del codice del 1865 espressamente contemplava solo per l'abitante e che il progetto nell'art. 277 aveva estesa anche all'usuuario.

Quando all'*ambito della famiglia*, v. art. 212.

### Art. 212. — *Ambito della famiglia.*

Nella famiglia si comprendono anche i figli nati dopo che è cominciato il diritto d'uso o d'abitazione, quantunque nel tempo in cui il diritto cominciava la persona non avesse contratto matrimonio. Si comprendono inoltre i figli adottivi, i figli naturali riconosciuti e gli affiliati, anche se l'adozione, il riconoscimento o l'affiliazione sono seguiti dopo che il diritto era già sorto. Si comprendono infine le persone che convivono con il titolare del diritto per prestare a lui o alla sua famiglia i loro servizi.

(Art. 523).

---

1. L'art. 523 del codice del 1865 si limitava, quanto all'*ambito della famiglia*, a stabilire che nella famiglia si comprendono anche i figli nati dopo cominciato il diritto d'uso o d'abitazione, quantunque al tempo dell'inizio di esso la persona che ne gode non avesse contratto matrimonio. L'art. 176 del progetto vi incluse « il coniuge non separato, i figli (anche maggiorenni, purchè non abbiano messo una casa a sè, compresi gli adottivi e i naturali riconosciuti, purchè ammessi con concorso della volontà del coniuge nella convivenza familiare), e le persone addette al servizio che convivino con essi per prestare a loro od ai suoi familiari la loro assistenza e le cure e i loro affini di o per ospitalità » (R. C. R., p. 80); e la relazione sul progetto notava che non era stato riprodotto dall'art. 523 la condizione « quantunque al tempo in cui cominciò, la persona che ne gode non avesse contratto matrimonio » perchè era « sembrato ovvia conseguenza del principio per la estensione dei bisogni dell'usuuario e dell'abitante è di per sè variabile col variare dell'età, della loro condizione sociale, del loro stato personale » e che fosse « da ritenersi anzi illecita una clausola che vietasse all'usuuario o all'abitante di fare partecipe del diritto il futuro coniuge o i figli nati dopo che cominciò il diritto d'uso o d'abitazione ».

A seguito dei rilievi della Commissione parlamentare fu proposto dichiarare espressamente compresi nell'*ambito della famiglia*, oltre al coniuge non separato, i figli, anche adottivi o naturali, gli affiliati ed i conviventi a carico e le persone che prestano servizi.



Ma nel comporre l'articolo 212 in esame, si è omessa, la specifica indicazione del coniuge e dei figli, comechè superflua e, del resto, inclusa nella parola « anche »; sono stati indicati altresì i figli nati dopo l'inizio del diritto d'uso o d'abitazione, nonchè i gli adottivi, i naturali riconosciuti e gli affiliati anche se l'adozione, il riconoscimento e l'affiliazione siano posteriori all'inizio del diritto stesso, ed infine le persone, conviventi addette al servizio; mentre è stata esclusa la espressione « conviventi a carico », ritenuta non sufficiente a sostituire tutte tali ipotesi.

2. La disposizione dell'art. 212 in esame si applica anche ai diritti di uso e di abitazione costituiti prima della entrata in vigore del libro delle proprietà (28 ottobre 1941) (art. 34 *disposiz. transitorie*).

#### **Art. 213. —** *Divieto di cessione.*

I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere o dare in locazione.

(Art. 528).

---

Riproducendo l'art. 528 del codice del 1865, l'art. 213 sancisce il divieto di cedere o locare i diritti d'uso e d'abitazione, comechè personali, limitati per loro natura a bisogni della persona a cui favore sono stabiliti.

#### **Art. 214. —** *Obblighi inerenti all'uso e all'abitazione.*

Chi ha l'uso di un fondo e ne raccoglie tutti i frutti o chi ha il diritto di abitazione e occupa tutta la casa è tenuto alle spese di coltura, alle riparazioni ordinarie e al pagamento dei tributi come l'usufruttuario.

Se non raccoglie che una parte dei frutti o non occupa che una parte della casa, contribuisce in proporzione di ciò che gode.

(Art. 527).

---

Questo articolo riproduce testualmente le disposizioni del corrispondente art. 527 del codice del 1865, come faceva l'art. 179 del progetto, circa le spese, le riparazioni ed i tributi.

#### **Art. 215. —** *Applicabilità delle norme sull'usufrutto.*

Le disposizioni relative all'usufrutto si applicano all'uso e all'abitazione in quanto sono compatibili.

(Art. 529).

---

1. Questo articolo, come già l'art. 180 del progetto, sostituisce, con una norma più comprensiva, le disposizioni degli art. 525, 526, 528 e 529 del codice del 1865.

Non è stato mantenuto l'art. 181 del progetto, il quale disponeva che l'uso e l'abitazione possono essere regolati dal titolo costitutivo in modo diverso da quello stabilito degli articoli precedenti, stante che, l'articolo in esame dichiara applicabili all'uso e all'abitazione le regole dell'usufrutto *in quanto compatibili*.

L'uso e l'abitazione, quindi, possono costituirsi solo per volontà dell'uomo (atti tra vivi, testamento): non vi è diritto di uso stabilito per legge, e non è un vero diritto reale di abitazione quello accordato alla vedova dell'art. 196, lib. I.

I diritti di uso e di abitazione sono personalissimi; perciò, a differenza dell'usufrutto, non si possono cedere, nè dare in locazione ad altri (art. 213); essi si perdono negli stessi modi che l'usufrutto.

2. Non è stato riprodotta la disposizione del secondo periodo dell'art. 525 del codice del 1865 circa la facoltà dell'autorità giudiziaria di dispensare dall'obbligo della cauzione, facoltà che non è concessa nel caso di usufrutto.

## TITOLO VI. — DELLE SERVITÙ PREDIALI.

1. Notevoli modificazioni e innovazioni sono state apportate nella disciplina di questo istituto: «da una parte rese necessarie dalla esigenza di una più organica sistemazione della materia e dalla revisione di norme antichate, che, ignote al diritto romano, ci sono derivate attraverso il codice francese in gran parte dalle dottrine degli interpreti e dei decisionisti del diritto intermedio, dall'altra suggerite da una più attenta elaborazione dottrinale, da una più varia esperienza giurisprudenziale e, infine, dalle esigenze della vita odierna» (R. C. R. p. 81).

### CAPO I. — Disposizioni generali.

#### Art. 216. — *Contenuto del diritto.*

La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario. (Art. 531).

1. Questo Capo — «contiene una serie di disposizioni generali quasi tutte nuove, pur trovando esse il più delle volte addentellato nelle fonti romane o nella dottrina romanistica» (R. C. R. p. 71).

Il progetto si iniziava con la *definizione della servitù prediale* che non si discostava molto da quella contenuta nell'art. 531 cod. civ.: tuttavia, le discussioni della Commissione reale su questo punto furono lunghe e vivaci; vennero tentate le formulazioni più varie, «in alcune ponendosi in rilievo di preferenza il lato attivo e (fu ricordato che nel diritto romano infatti le *servitutes* erano com-

prese fra gli *iura praediorum* e che nel codice parmense, art. 492, la servitù era definita « un diritto stabilito per utilità di un fondo sopra un fondo altrui, all'effetto di usare del medesimo o di impedire che il proprietario ne usi liberamente »; in altre precisandosi meglio piuttosto la natura e il contenuto del potere del titolare consistente o nel conferirgli determinati atti di uso o di godimento sul fondo altrui, o nell'impedire al proprietario di altro fondo l'esercizio di determinate facoltà a lui spettanti (§§ 1018-1019 cod. germ.); in altre, infine, assumendosi come momenti correlativi della servitù l'incremento che il fondo dominante riceve e la restrizione che al fondo servente ne deriva. In definitiva fu mantenuta nel progetto (art. 182) la definizione del codice poichè fu osservato che in essa, pur accentuandosi il momento dell'assoggettamento, è ben messa in rilievo la correlatività fra il vantaggio di un fondo e la limitazione dell'altro: furono soltanto sostituite alle parole: « peso imposto su di un fondo », le parole: « limitazione del godimento di un fondo » perchè, si disse, qualificano più esattamente il contenuto giuridico ed economico della servitù » (*R. C. R.*, p. 80).

2. Ma la nuova formula diè luogo a critiche e dissensi in seno alla Commissione parlamentare, essendosi osservato, fra l'altro, che la espressione « peso » per quanto poco felice, tuttavia rispecchiassero più realmente il fatto dell'assoggettamento di un fondo all'altro per la utilità del fondo dominante; ma fu proposto ed accettato di sostituire alle parole « limitazione di godimento del fondo » che si leggevano nel progetto, le altre « limitazione del diritto di godimento ». Ma, nel comporre l'articolo in esame si è tornato alla formula del Codice del 1865: « Sebbene non si tratti che di una immagine, la quale raffigura l'aspetto economico del rapporto più che di una definizione rispondente al rigore del tecnicismo giuridico — così il Guardasigilli nella sua relazione al Re Imperatore (n. 144) — ho preferito, per indicare il *contenuto del diritto di servitù*, conservare nell'art. 216 la vecchia formula « peso imposto sopra un fondo » dell'art. 531 del vecchio codice, anzichè sostituire l'espressione « limitazione del godimento di un fondo », proposta nel progetto della Commissione Reale (art. 182). In vero, la parola « peso » esprime con maggiore immediatezza il carattere reale della servitù e pone sopra tutto in risalto il distacco delle vere e proprie servitù prediali dalle limitazioni della proprietà. Dall'espressione « per uso e l'utilità », adoperata dal codice del 1865, ho eliminato l'accento all'uso, essendo il concetto dell'uso ricompreso in quello più ampio e generico dell'utilità ».

3. Il progetto non ritenne di accogliere « talune tradizionali caratteristiche della servitù (inalienabilità, incedibilità, indivisibilità) o talune tradizionali regole (relative, ad es., alla contiguità dei fondi, o alla perpetuità della causa, o alla possibilità di costituire servitù *ad tempus*) o perchè insite nella definizione dell'istituto o in particolari disposizioni del progetto stesso » (*R. C. R. cit.*). Nei medesimi sensi la relazione del Guardasigilli (n. 145).

4. Il progetto conteneva sotto il titolo « *Delle servitù irregolari* » un solo articolo (267) col quale era riconosciuto che si potesse stipulare o disporre, con efficacia reale, che una persona, indipendentemente dalla esistenza di un fondo proprio, possa derivare, per sua

utilità o per interesse di un terzo dal fondo altrui un vantaggio che normalmente costituisce il contenuto di una servitù prediale.

In seno alla Commissione parlamentare il relatore ebbe a rilevare che con questa disposizione venisse introdotto un istituto nuovo col quale era dato di stipulare e disporre, con efficacia reale, servitù non già a vantaggio di un fondo, ma di una persona, e che gli enti interpellati s'erano dichiarati contrari. Taluni commissari espressero l'avviso che la disposizione non fosse opportuna. Il Presidente invece opinò che dovesse essere mantenuta e prospettò l'ipotesi che il proprietario di una villa voglia, con una convenzione, stabilire a favore di una popolazione un diritto di godimento; o che un padre lasci una villa a uno dei suoi figli imponendo che gli altri figli possano recarvisi a passeggio. (V. C. P. p. 273).

La disposizione fu approvata a maggioranza, con l'aggiunta delle parole « con testamento » dopo l'altra « disporre »; ma non è stata mantenuta nel comporre il testo legislativo, nè dell'omissione si fa cenno alcuno nella relazione del Guardasigilli.

#### Art. 217. — *Nozione dell'utilità.*

L'utilità può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante. Può del pari essere inerente alla destinazione industriale del fondo.

(Art. 616).

1. L'art. 183 del progetto, quanto al contenuto del concetto di utilità, faceva questa consistere anche nella « maggiore comodità o amenità del fondo dominante, o nel favorire o proteggere la sua destinazione industriale, nonché nella facoltà di fare ciò che non sarebbe consentito per i rapporti di vicinato. Ed in proposito così si esprimeva la relazione della Commissione Reale :

« Quale sia poi questo contenuto, specifica l'art. 183, che si mantiene aderente al concetto di *utilitas* delle fonti romane. Utilità per i Romani è infatti anche la *bonitas*, la *salubritas*, l'*amplitudo* (fr. 86 Dig. 50, 16) : è tale ogni comodità giuridicamente apprezzabile; anche quindi la semplice *amoenitas* (fr. 3 pr. Dig. 43, 20), purchè si traduca in un aumento di reddito del fondo, in una *melior causa praedii*. Questo concetto di *utilitas*, comprensivo anche della utilità meramente voluttuaria, è passato nei glossatori e post-glossatori, negli interpreti del diritto comune e nei codici moderni (art. 472 cod. austr.; § 1019 cod. germ.).

« Il progetto risolve anche la questione circa l'estensione della utilità a scopi industriali : l'*utilitas* del fondo può anche consistere, così si esprime l'art. 183, « nel favorire o proteggere la sua destinazione industriale ». La soluzione accolta oggi legislativamente era già adombrata in noti passi del Digesto (fr. 3 §§ 2, 4, 6, Dig. 8, 3) e dalla più autorevole dottrina romanistica (PAPPA, BONFANTE) : si deve trattare di fondi che abbiano già una loro specifica destinazione industriale, la quale dalla concessione dell'utilità risulti avvantaggiata o agevolata ; in altri termini, la servitù non può giovare all'industria esercitata sul fondo se non quando questa sia un'attività collegata alla

sostanza del fondo. Del resto, ormai la questione circa l'ammissibilità delle cosiddette servitù prediali industriali è superata anche in giurisprudenza: anzi è stato rilevato che lo stesso nostro legislatore ne ammette la costituzione argomentando dall'art. 578; opportuna, quindi, deve apparire la soluzione legislativa accolta nel progetto.

« Più grave il dubbio circa la questione se i cosiddetti *divieti di concorrenza*, nei limiti in cui essi sono da ritenersi leciti, costituiscano rapporti di servitù prediali: ma anche qui il progetto, sulla scorta delle fonti romane (fr. 13 pr. Dig. 8, 4) ha ritenuto che una servitù possa aver per suo contenuto quello di impedire la concorrenza in danno di un fondo specificatamente destinato all'esercizio di una data industria. L'utilità, che costituisce il contenuto della servitù prediale, può anche consistere, come insegna la dottrina, nella *liberazione del fondo dominante da un obbligo stabilito per legge per i rapporti di vicinato*, o, come dispone l'art. 183, nella facoltà di fare ciò che non sarebbe consentito per i rapporti di vicinato: anche tale libertà costituisce un elemento del valore economico del fondo ed una ragione di un più intenso sfruttamento del fondo dal punto di vista agrario, industriale, edilizio ».

2. Nella Commissione parlamentare fu osservato che nel concetto di utilità fosse implicito quello di comodità e che l'amenità fosse termine troppo generico, non obbiettivabile, e rientrante in quello di utilità; perciò mantenne solo gli altri due concetti circa la destinazione del fondo a scopo industriale ed i rapporti di vicinato, facendo salvo il caso che la servitù sia contraria all'ordine pubblico (V. C. L. pag. 226).

Ma, nel comporre l'articolo in esame è stato mantenuto l'estensione dell'utilità alla comodità ed all'amenità (*ob delectationem*, dicevano i romani) nonchè alla destinazione industriale del fondo, omissa, comechè superflua, la salvezza dell'ordine pubblico. « L'utilità — così la relazione del Guardasigilli (n. 144) — come chiarisce l'art. 217 che traduce in formula legislativa un principio non controverso, oltre che in un vantaggio strettamente economico, può consistere nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante. Aggiunge lo stesso art. 217 che l'utilità può anche essere inerente alla destinazione industriale del fondo. La possibilità di costituzione delle così dette servitù industriali ha però, quale suo presupposto, che l'industria sia collegata al fondo dominante; che, cioè, questo abbia per sua destinazione specifica di servire a una data industria, di guisa che la servitù si traduca in un incremento dell'utilizzazione del fondo. Sarebbe, infatti, alterato lo schema tradizionale delle servitù prediali se si consentisse di costituire una servitù a favore di un'azienda industriale indipendentemente dal legame dell'industria con un determinato immobile ».

#### **Art. 218. — Servitù per vantaggio futuro.**

È ammessa la costituzione di una servitù per assicurare a un fondo un vantaggio futuro.

È ammessa altresì a favore o a carico di un edificio da costruire o di un fondo da acquistare; ma in questo caso la costituzione non ha effetto se non dal giorno in cui l'edificio sia costruito o il fondo sia acquistato.

Altra questione, che viene risolta dall'art. 218, il quale non ha precedenti, è quella « se per il fondo dominante l'utilità debba essere attuale o possa anche essere futura (ad es. se possa attualmente costituirsi una servitù di presa d'acqua a favore di un fondo incolto che si vorrà rendere irriguo) ». La soluzione accolta (1° comma) è quella affermativa: può, infatti, essere opportuno al titolare di un fondo, sempre che esso abbia attuale esistenza, assicurarsi preventivamente un vantaggio futuro (fr. 19, Dig. 8, 1).

« Non va confusa, peraltro, la mancanza di un attuale vantaggio per il fondo con la mancanza del vantaggio per attuale inesistenza del fondo: il 2° comma dell'articolo prevede appunto l'ipotesi di chi voglia costituire una servitù a favore o a carico di un edificio da costruirsi o di un fondo da acquistarsi, risolvendola nel senso che la servitù non può ritenersi realmente costituita se l'edificio non sia stato costruito o non sia avvenuto l'acquisto » (R. C. E., p. 83).

Vi sono, per esempio — così fu rilevato in seno alla Commissione parlamentare — piani di lottizzazione di terreni che si vendono con determinati vincoli; la norma risolve una questione che era dibattuta in giurisprudenza; essa risponde ad una necessità in un periodo di edilizia così intensa. (V. C. L. pag. 276).

Nei medesimi sensi la relazione del Guardasigilli (n. 144): « nell'art. 218 si risolve la questione sulla necessità o meno dell'attualità dell'*utilitus* per la costituzione di una servitù, ammettendosi che questa possa costituirsi per assicurare a un fondo un vantaggio futuro. Si ammette, inoltre, la costituzione di una servitù a favore o a carico di un edificio non ancora costruito o di un fondo da acquistarsi; ma in questi casi il diritto non assumerà carattere reale se non quando sarà costruito l'edificio o acquistato il fondo ».

#### Art. 219. — *Prestazioni accessorie.*

Il proprietario del fondo servente non è tenuto a compiere alcun atto per rendere possibile l'esercizio della servitù da parte del titolare, salvo i casi in cui la legge o la convenzione disponga altrimenti.

Questo articolo non ha precedenti nel codice del 1865. L'art. 185 del progetto disponeva che il proprietario del fondo servente non potesse essere tenuto a compiere alcun atto, eccetto che si trattasse di prestazioni accessorie per il normale esercizio della servitù. E la relazione sul progetto stesso (p. 83) osservava in proposito che non era stato riprodotto nella sua rigida formulazione l'art. 616 del codice del 1865, (che sanciva il divieto di imporre altre servitù che non fossero quelle di

un fondo a vantaggio di un altro, purchè, in ogni caso non contraria al l'ordine pubblico) perchè «sebbene in forma più attenuata di quella dell'ar. 686 cod. fr., si ispirava alla preoccupazione, oggi superata, che sotto la forma di servizi fondiari avessero a rinascere istituti improntati a carattere feudale. Il principio che la servitù non possa esclusivamente consistere nel fatto di una persona (*servitus in faciendo consistere nequit*), è stato così prudentemente corretto nel senso che se è da escludersi la figura di una servitù con esclusivo contenuto in *faciendo* (come nelle *servitutes iuris germanici*), allo scopo di impedire che l'istituto degeneri in un vincolo personale, non c'è ragione di vietare che le prestazioni personali possano essere oggetto accessorio della servitù, sempre che aventi lo scopo di renderne possibile il normale uso o il normale esercizio. Così il progetto — prosegue la relazione — presta *rationabile obsequium* al principio tradizionale del diritto romano e si ispira alle dottrine dei nostri giuristi dell'età di mezzo nei quali si trova già precisato (ad es. in ANGELO DEGLI UBALDI nel CAEPOLLA) che la regola romana *servitus in faciendo consistere nequit* va intesa nel senso che se un *facere* non può essere oggetto della servitù in via principale, lo può essere in via accessoria (*in consequentiam*) ».

La disposizione del progetto è stata riprodotta nell'art. 219 in esame, con l'aggiunta: «salvo i casi in cui la legge o la convenzione disponga altrimenti»; e la relazione del Guardasigilli (n. 145) così ripete in altre parole i concetti espressi, e sopra riportati, della relazione della Commissione reale: «l'art. 219 riproduce, con le necessarie precisazioni, il principio *servitus in faciendo consistere nequit*. Se non può costituirsi come servitù in diritto che abbia per suo contenuto principale il *facere*, può tuttavia l'obbligo di un *facere* a carico del proprietario del fondo servente derivare dalla legge o dal titolo costitutivo della servitù come oggetto accessorio della servitù medesima ».

2. L'art. 186 del progetto stabiliva la norma che a favore di un fondo di proprietà privata potesse essere autorizzata la costituzione di una servitù anche su fondo di proprietà pubblica, purchè compatibile con l'uso pubblico cui il fondo è destinato; e la relazione sul progetto così si esprimeva in proposito: «L'art. 186 vuol dare riconoscimento legislativo ad una regola già accolta fin dal diritto romano: quella, cioè, che sopra fondi demanali si possano costituire servitù a favore di fondi di proprietà privata, sempre che non ne derivi incomodo all'uso generale (FADDA, *Servitù pred.*, p. 35 e segg.); l'ammissibilità di servitù legali su fondi demaniali è già, del resto, riconosciuta nel nostro diritto (articoli 587, 588, 591, 601, 609 cod. civ.) sebbene dalla dottrina pubblicistica questa soluzione sia variamente contestata. Si è creduto di dover risolvere legislativamente la questione anche per decidere se debba riconoscersi l'esistenza di servitù su strade pubbliche a favore di proprietari frontisti (specialmente in rapporto alla grave questione se spetti indennità ai confinanti nel caso di variazione del livello stradale che importi danni alle proprietà private latitanti, questione dei c. d. riaccordi stradali); il progetto, peraltro, nella sua formulazione («può essere autorizzata la costituzione») mette in evidenza che la costituzione della servitù deve in ogni caso risultare da atto della pubblica amministrazione,

così escludendosi che possa costituirsi per usucapione, ed aggiunge che la servitù deve essere « compatibile con l'uso pubblico a cui il fondo è destinato », restando così in armonia con l'art. 12 ».

Ma la Commissione parlamentare votò la soppressione della disposizione, che non è stata riprodotta nel testo di legge, osservando che essa aveva dato luogo a molte critiche, « anche perchè — rilevò il relatore — essa sarebbe ripugnante al concetto attuale che, cioè, sulla cosa pubblica non si possa avere altro che una concessione »; inoltre, con la proposta disposizione « il carattere della servitù verrebbe ad essere alquanto snaturato: predominante, infatti, è sempre la sostanza della concessione »; d'altra parte, la soppressione dell'articolo era opportuna « anche in considerazione del fatto che, in mancanza di una disposizione del codice, il particolare diritto sarà sempre regolato dalle norme relative alle concessioni ». E non fu neanche accettata la proposta di formulare l'articolo nel senso che restassero soggetti al regime delle servitù le concessioni che possono essere fatte a favore di un fondo privato su fondo di proprietà pubblica, essendosi osservato che « il diritto di servitù è un diritto che ha caratteristiche proprie ed è bene che si conservino tali ». (*V. C. L. p. 277*).

3. Il progetto « allo scopo di risolvere una delle questioni più disputate nella teoria francese ed italiana (come lo è anche per diritto romano relativa alla esistenza delle così dette *servitù irregolari* » (*R. C. E.*, p. 84) disponeva nell'art. 267 che si potesse stipulare, o disporre con efficacia reale, che una persona, indipendentemente dalla esistenza di un fondo proprio, possa derivare, per sua utilità o per interesse di un terzo, dal fondo altrui un vantaggio che normalmente costituisca il contenuto di una servitù prediale.

La Commissione parlamentare non senza contrasto approvò la disposizione, con l'aggiunta delle parole « con testamento » alle parole « disporre ». In proposito fu, fra l'altro, prospettato il caso del proprietario di una villa che voglia, con una convenzione, stabilire a favore della popolazione un diritto di godimento: « è un caso di servitù irregolare — si disse — in quanto l'esercizio di questo diritto di godimento è sottoposto al regime delle servitù, pur mancando la duplicità dei fondi ». (*V. C. L. pag. 298*).

Ma la norma non è stata mantenuta: « La possibilità lasciata all'autonomia privata — così la relazione del Guardasigilli (n. 146) — dà la ragione — di assoggettare con efficacia reale ai più svariati vincoli la proprietà fondiaria non può non tradursi in un ostacolo all'incremento della produzione. I diritti che dovrebbero formare il contenuto di tali servitù possono più convenientemente rimanere circoscritti nella sfera dei rapporti obbligatori ».

#### Art. 220. — *Costituzione delle servitù.*

Le servitù prediali possono essere costituite coattivamente o volontariamente. Possono anche essere costituite per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

(*Art. 532, 629*).

1. Quanto ai *modi di acquisto delle servitù*, il progetto riconosceva i seguenti: la legge, il titolo, l'usucapione (decennale o quinquennale),



la destinazione del padre di famiglia. Così veniva esplicitamente disposto che « l'esercizio delle servitù non può dal giudice derivarsi in base a presunzioni » (R. C. R. n. 84).

In seno alla Commissione parlamentare fu sollevata la questione se fosse opportuno menzionare come fonti possibili di costituzione delle servitù prediali anche gli accordi collettivi e le norme corporative. Ma venne deciso di lasciare immutato l'articolo del progetto, (V. C. L. p. 284) che nella nuova formulazione è passato a comporre l'art. 220 in esame; ed a proposito del quale così si esprime nella relazione il Guardasigilli (n. 146): « Seguendo un criterio tradizionale, il codice del 1865 classificava le servitù in due ampie categorie: servitù stabilite dalla legge e servitù stabilite per fatto dell'uomo (negozio giuridico, usucapione, destinazione del padre di famiglia). Ho abbandonato questa classificazione, oggetto di vive critiche: essa si rivela inesatta, sol che si consideri che il contratto può essere anche modo di costituzione delle servitù stabilite dalla legge. Ho, invece, distinto le servitù secondo che siano costituite coattivamente o volontariamente, per usucapione o per destinazione del padre di famiglia. La possibilità che le servitù coattive siano costituite per contratto, al pari delle volontarie, non toglie valore alla distinzione fra le due categorie, in quanto, trattandosi di servitù coattive, al contratto il proprietario del fondo servente addiuvare in attuazione di una norma di legge ».

2. La Commissione parlamentare aveva proposto che, per ragioni pratiche « ad impedire equivoci ed abusi, specialmente in materia di prescrizione » — come osservava il relatore — si riproducesse (art. 183-bis) la distinzione fra *servitù apparenti* e *non apparenti*, *continue* e *discontinue*, che era nel codice del 1865 (art. 617, 618) e che il progetto aveva abbandonata. (V. C. L. p. 284) Ma nel comporre il testo legislativo la proposta disposizione non è stata mantenuta.

## CAPO II. — *Delle servitù coattive.*

A proposito delle servitù regolate sotto questo Capo, così si esprime il Guardasigilli nella sua relazione (p. 127): « Sotto la denominazione di « servitù stabilite dalla legge » il codice del 1865 riuniva, com'è noto, norme assai varie, delle quali soltanto alcune potevano ricollegarsi al concetto di servitù, mentre le altre stabilivano limitazioni del diritto di proprietà (come le norme concernenti il decorso e l'uso delle acque; le norme concernenti le distanze da osservarsi nelle costruzioni, nelle piantagioni e negli scavi, e quelle concernenti le luci e le vedute), ovvero stabilivano presunzioni di comunione relativamente ai muri divisorii, ai fossi e alle siepi. Da tale complesso di norme eterogenee ho sceverato le norme del primo gruppo, che si raccolgono sotto le seguenti figure di servitù stabilite coattivamente: *l'acquedotto* e *lo scarico coattivo*, *l'appoggio* e *l'infissione di chiusa*, *il passaggio coattivo a favore di un fondo intercluso*. Oltre queste figure di servitù derivate dal vecchio codice, vengono disciplinati, quali tipi di servitù coattive, *la somministrazione coattiva di acqua a un edificio o a un fondo*, *l'elettrodotto coattivo* e *il passaggio di linee teleferiche*.

« Non ho compreso fra le servitù coattive, a differenza di quanto faceva il progetto della Commissione Reale (art. 211), *l'accesso coat-*

tivo nel fondo altrui reso necessario per l'esecuzione di determinate opere (art. 592 del codice del 1865), perchè è da ritenere, con la migliore dottrina, che esso non dia vita a un rapporto di assoggettamento di un fondo verso l'altro, ma si traduca in una limitazione reciproca, meramente temporanea, del diritto di proprietà. Non può dirsi infatti che un fondo si avvantaggi a danno dell'altro, giacchè la necessità di ricostruire o riparare il muro o una diversa opera può manifestarsi così per l'uno come per l'altro fondo ».

#### Art. 221. — *Modi di costituzione.*

Quando, in forza di legge, il proprietario di un fondo ha diritto di ottenere da parte del proprietario di un altro fondo la costituzione di una servitù, questa, in mancanza di contratto, è costituita con sentenza. Può anche essere costituita con atto dell'autorità amministrativa nei casi specialmente determinati dalla legge.

La sentenza stabilisce le modalità della servitù e determina l'indennità dovuta.

Prima del pagamento dell'indennità il proprietario del fondo servente può opporsi all'esercizio della servitù.

Gli artt. 189 e 199 del progetto stabilivano che quando per legge il proprietario di un fondo ha diritto di ottenere la costituzione di una servitù da parte del proprietario di altro fondo e questi non vi consenta, la servitù (coattiva) si intende costituita con la sentenza che riconosce l'esistenza dei requisiti voluti dalla legge, ed in tal caso al proprietario del fondo servente è dovuta un'indennità. Ma, modificata la classificazione delle servitù (v. sopra, nota sotto il Capo II) le disposizioni dei due articoli del progetto sono state fuse, con modificazioni, nell'articolo in esame: Il quale — così la relazione del Guardasigilli (n. 148) — chiarisce « il concetto e la portata delle categorie delle servitù coattive con lo stabilire (1° comma) che, nei casi in cui la legge riconosce al proprietario di un fondo il diritto di ottenere la costituzione di una servitù da parte del proprietario di un altro fondo, la servitù, in mancanza di convenzione, è costituita con sentenza; la quale ne stabilisce le modalità e determina l'indennità da corrispondersi (2° comma). Rimane naturalmente ferma la possibilità, nei casi specialmente determinati dalla legge, che la servitù sia costituita con atto dell'autorità amministrativa.

« Un evidente principio di giustizia informa l'ultimo comma, che consente al proprietario del fondo servente di opporsi agli atti relativi all'esercizio della servitù, se non gli sia stata corrisposta l'indennità dovuta ».

#### SEZIONE I. — *Dell'acquedotto e dello scarico coattivo.*

#### Art. 222. — *Obbligo di dar passaggio alle acque.*

Il proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle acque di ogni specie che si vogliano condurre da parte di chi ha,

anche solo temporaneamente, il diritto di utilizzarle per i bisogni della vita o per usi agrari od industriali.

Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

(Art. 598).

---

La disciplina dell'*acquedotto e dello scarico coattivo* ha subito lievi modificazioni, non sostanziali, in confronto di quella del codice del 1865 « che ripeteva in gran parte la disciplina dell'antica legislazione statutaria e del codice albertino » (*R. C. R.*, p. 86).

L'art. 222 è la riproduzione del corrispondente art. 598 di quel codice (art. 191 progetto) che non ha dato luogo a rilievi. Nell'interesse dell'agricoltura e della industria, oltre che per i bisogni di vita, ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per il suo fondo alle acque di ogni specie (anche minerali o termali) che vogliano condursi da chi abbia, sia pure temporaneamente, diritto di servirsene per tali usi (1° *comma*).

Sono però esenti dal passaggio le case, i cortili, i giardini e le aie ad essi attinenti (2° *comma*) per ovvie ragioni.

#### **Art. 223. — Apertura di nuovo acquedotto.**

Chi ha diritto di condurre acque per il fondo altrui deve costruire il necessario acquedotto, ma non può far defluire le acque negli acquedotti già esistenti e destinati al corso di altre acque.

Il proprietario del fondo soggetto alla servitù può tuttavia impedire la costruzione, consentendo il passaggio nei propri acquedotti già esistenti, qualora ciò non rechi notevole pregiudizio alla condotta che si domanda. In tal caso al proprietario dell'acquedotto sarà dovuta un'indennità da determinarsi, avuto riguardo all'acqua che s'introduce, al valore dell'acquedotto, alle opere che si rendono necessarie pel nuovo transito e alle maggiori spese di manutenzione.

La facoltà indicata dal comma precedente non è consentita al proprietario del fondo servente nei confronti della pubblica amministrazione.

(Art. 599).

---

Sono state qui riprodotte, nel 1° e 2° *comma*, le disposizioni dettate dal corrispondente art. 529 del codice del 1865 (art. 192 del progetto) per la giusta tutela dei fondi, ai quali si vuole sia arrecato il minor possibile pregiudizio.

« Si precisa con una nuova disposizione (3° *comma*) che la facoltà del proprietario del fondo soggetto alla servitù di presa d'acqua, d'impedire la costruzione dell'acquedotto, consentendo il passaggio nei propri acquedotti già esistenti, non può farsi valere nei confronti della pubblica amministrazione » (*R. R.*, n. 150).

**Art. 224.** — *Attraversamento di acquedotti.*

Chi vuol condurre l'acqua per il fondo altrui può attraversare al disopra o al disotto gli acquedotti preesistenti, appartengano essi al proprietario del fondo o ad altri, purchè chi domanda il passaggio esegua le opere necessarie ad impedire ogni danno o alterazione degli acquedotti stessi.

(Art. 600).

---

È stato riprodotto in questo articolo sostanzialmente la disposizione dell'art. 600 del codice del 1865 (art. 193 del progetto) sostituita la più ampia frase « purchè chi domanda il passaggio esegua le opere necessarie ad impedire ogni danno o alterazione degli acquedotti stessi » all'altra del citato art. 600 (« purchè non sia impedito, ritardato o accelerato, nè in alcun modo alterato, il corso o il volume delle acque in essi scorrenti »).

**Art. 225.** — *Attraversamento di fiumi o di strade.*

Se per la condotta delle acque occorre attraversare strade pubbliche o corsi di acque pubbliche, si osservano le leggi ed i regolamenti sulle strade e sulle acque.

(Art. 601).

---

Conforme all'art. 601 del codice del 1865 art. 194 del progetto).

**Art. 226.** — *Condizioni per la costituzione della servitù.*

Chi vuol far passare le acque sul fondo altrui deve dare la dimostrazione che può disporre dell'acqua durante quel tempo per cui chiede il passaggio; che la medesima è sufficiente per l'uso al quale si vuol destinare; che il passaggio richiesto è il più conveniente e il meno pregiudizievole al fondo servente, avuto riguardo alle condizioni dei fondi vicini, al pendio e alle altre condizioni per la condotta, per il corso e lo sbocco delle acque.

(Art. 602).

---

Conforme all'art. 602 del codice del 1865 (art. 195 del progetto). Non è stato riprodotto dal progetto (2° comma dell'art. 195) la disposizione con la quale era stabilito che il giudice potesse negare la condotta delle acque se questa importasse eccessivo sacrificio del fondo servente, salvo che l'interesse della produzione o altra analoga esigenza potesse giustificarlo; con la quale disposizione il progetto intendeva « risolvere una disputa che oggi in dottrina è variamente decisa » (R. C. R., p. 35).

**Art. 227. — Indennità per l'imposizione della servitù.**

Prima d'imprendere la costruzione dell'acquedotto, chi vuol condurre acqua per l'altrui fondo deve pagare il valore al quale sono stimati i terreni da occupare, senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo, oltre al risarcimento dei danni, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare.

I terreni, però, che vengono occupati soltanto per il deposito delle materie estratte e per il getto dello spurgo non sono pagati che per la metà del valore del suolo, e sempre senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti; ma nei terreni medesimi il proprietario del fondo servente può piantare ed allevare alberi o altri vegetali, e rimuovere e trasportare le materie ammucchiate, purchè tutto segua senza danno dell'acquedotto, del suo spurgo e della sua riparazione.

(Art. 603).

Anche le disposizioni di questo articolo sono una riproduzione di quelle del corrispondente art. 603 del codice del 1865 (art. 196 del progetto); ma con una innovazione quanto all'*ammontare dell'indennità*. « L'art. 603 del codice del 1865 — così nella sua relazione il Guardasigilli (n. 149) — stabiliva l'obbligo di pagare il valore dei terreni da occuparsi (o la metà del valore, se l'occupazione fosse limitata alla riposta delle materie estratte e al getto dello spurgo), col *sovrappiù del quinto*, oltre il risarcimento dei danni immediati, compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecarsi. Nel riprodurre nell'art. 227 la norma accennata, ho soppresso l'obbligo della corrispondenza del sovrappiù del quinto del valore dei terreni, sembrandomi che tale sovrappiù, sancito da antiche legislazioni e mantenuto per tradizione nel codice del 1865, non abbia giustificazione alcuna, dato che al proprietario del fondo servente non solo deve essere pagato il valore (o, secondo i casi, la metà del valore) dei terreni da occuparsi, ma devono altresì essere risarciti tutti i danni che derivano dalla costituzione e dall'esercizio della servitù. Se sotto l'impero di precedenti legislazioni il sovrappiù di cui trattasi potè considerarsi quale indennità dovuta al proprietario del fondo servente per l'imposta fondiaria che grava sui terreni occupati e che rimane a suo carico, simile giustificazione non era più ammissibile di fronte al testo dell'art. 603 del codice del 1865, il quale disponeva (e la disposizione rimane immutata nel nuovo codice) che dal valore di stima dei terreni da occuparsi non fossero da detrarsi le imposte e gli altri carichi inerenti al fondo, di guisa che nell'indennità dovuta al proprietario del fondo servente veniva a essere compreso il compenso di quanto questi avrebbe annualmente pagato per l'imposta fondiaria ».

*Quanto alle indennità nel caso di passaggio temporaneo, v. art. seguente.*

V. anche art. 232 (scarico coattivo), 238, 242.

**Art. 228.** — *Indennità per il passaggio temporaneo.*

Qualora la domanda del passaggio delle acque sia per un tempo non maggiore di nove anni, il pagamento dei valori e delle indennità di cui è cenno nell'articolo precedente è ristretto alla sola metà, ma con l'obbligo, dopo scaduto il termine, di rimettere le cose nel primitivo stato.

Il passaggio temporaneo può essere reso perpetuo prima della scadenza del termine mediante il pagamento dell'altra metà con gli interessi legali dal giorno il cui il passaggio è stato praticato; scaduto il termine, non è più tenuto conto di ciò che è stato pagato per la concessione temporanea.

(Art. 604).

---

Sono state qui riprodotte quasi testualmente le disposizioni del corrispondente art. 604 del codice del 1865 (art. 197 del progetto).

**Art. 229.** — *Uso dell'acquedotto.*

Chi possiede un acquedotto nel fondo altrui non può immettervi maggiore quantità d'acqua, se non si riconosce che l'acquedotto ne è capace e che non ne può venir danno al fondo servente.

Se l'introduzione di una maggior quantità d'acqua esige nuove opere, queste non possono farsi, se prima non se ne determina la natura e la qualità e si paga la somma dovuta per il suolo da occupare e per i danni nel modo stabilito dall'art. 227.

Lo stesso ha luogo quando per il passaggio attraverso un acquedotto è da sostituire una tomba ad un pontecanale o viceversa.

(Art. 605).

---

In questo articolo sono state riprodotte quasi testualmente le disposizioni del corrispondente art. 606 del codice del 1865 (art. 198 del progetto).

V. art. 232 (scarico coattivo).

**Art. 230.** — *Letto dell'acquedotto.*

È sempre in facoltà del proprietario del fondo servente di far determinare stabilmente il letto dell'acquedotto con l'apposizione di capisaldi o soglie da riportarsi a punti fissi. Se però di tale facoltà egli non ha fatto uso [al tempo della concessione dell'acquedotto, deve sopportare la metà delle spese occorrenti.

(Art. 607).

---

Sono state qui riprodotte quasi testualmente le disposizioni del corrispondente art. 607 del codice del 1865 (art. 199 del progetto).

V. art. 232 (scarico coattivo).

**Art. 231.** — *Obblighi inerenti all'uso di corsi contigui a fondi altrui.*

Se un corso d'acqua impedisce ai proprietari dei fondi contigui l'accesso ai medesimi, o la continuazione dell'irrigazione o dello scolo delle acque, coloro che si servono di quel corso sono obbligati, in proporzione del beneficio che ne ritraggono, a costruire e mantenere i ponti ed i loro accessi sufficienti per un comodo e sicuro transito, come pure le botti sotterranee, i ponti-canali o altre opere simili per continuare l'irrigazione o lo scolo, salvi i diritti derivanti da contratto o dalla usucapione.

(Art. 608).

---

In questo articolo sono state riprodotte quasi testualmente le disposizioni del corrispondente art. 608 del codice del 1865 (art. 200 del progetto).

V. art. 232 (*scarico coattivo*).

**Art. 232.** — *Scarico coattivo.*

Le disposizioni contenute negli articoli precedenti per il passaggio delle acque si estendono al caso in cui il passaggio viene domandato al fine di scaricare acque sovrabbondanti che il vicino non consente di ricevere nel suo fondo.

Lo scarico può essere anche domandato per acque impure, purchè siano adottate le precauzioni atte a evitare qualsiasi pregiudizio o molestia.

(Art. 606).

---

Nel 1° *comma* è riprodotta la disposizione dell'art. 606 del codice del 1865 (art. 201 del progetto). Col 2° *comma* è stata risolta « la questione se lo scarico coattivo possa essere domandato per le acque impure; si è ammesso lo scarico anche per tali acque, ma, com'è ovvio, a condizione che siano adottate le precauzioni atte ad evitare qualsiasi pregiudizio o molestia » (*R. R. n. 150*).

**Art. 233.** — *Bonifica.*

Ferme le disposizioni delle leggi sulla bonifica e sul vincolo forestale, il proprietario che intende prosciugare o bonificare le sue terre con fognature, con colmate o altri mezzi, ha diritto, premesso il pagamento dell'indennità e col minor danno possibile, di condurre per fogne o per fossi le acque di scolo attraverso i fondi che separano le sue terre da un corso d'acqua o da qualunque altro colatoio.

Se il prosciugamento risulta in contrasto con gli interessi di coloro che utilizzano le acque provenienti dal fondo paludoso e se gli opposti interessi non si possono conciliare con opportune opere che importino una spesa proporzionata allo scopo, l'autorità giudiziaria darà le disposizioni per assicurare l'interesse prevalente, avuto in ogni caso riguardo alle esigenze generali della produzione. Se si fa luogo al prosciugamento, potrà essere assegnata una congrua indennità a coloro che al prosciugamento si sono opposti.

(Art. 609, 612).

---

Il 1° comma, riproduce quasi testualmente la disposizione del corrispondente art. 609 del codice del 1865 (art. 202 del progetto), premessavi la solvezza delle leggi sulla bonifica e sul vincolo forestale.

Il 2° comma contiene una disposizione che modifica quella dell'art. 612 del codice del 1865 riprodotta coll'art. 205 del progetto; ed in merito ad essa così si esprime il Guardasigilli nella sua relazione (n. 149): « Una seconda innovazione è nel comma aggiunto alla disposizione dell'art. 609 del codice del 1865 in tema di bonifica del fondo paludoso. L'art. 612 del vecchio codice stabiliva che, se al prosciugamento di un fondo paludoso si fosse opposto alcuno avente diritto sulle acque derivanti dal fondo medesimo e se con opportune cautele non fosse stato possibile conciliare gli opposti interessi, si sarebbe fatto luogo al prosciugamento mediante congrua indennità all'opponente. Ho modificato tale norma, dando a essa un diverso orientamento e facendone un secondo comma dell'art. 233. Il nuovo comma stabilisce che, se il prosciugamento risulta in contrasto con gli interessi di coloro che utilizzano le acque provenienti dal fondo paludoso e se gli opposti interessi non si possono conciliare con opportune opere che importino una spesa proporzionata allo scopo, l'autorità giudiziaria darà le opportune disposizioni per assicurare l'interesse prevalente, « avuto in ogni caso riguardo alle esigenze generali della produzione ». La norma è così orientata verso un più elevato principio di socialità, in quanto gli interessi individuali vengono subordinati all'interesse generale dell'economia nazionale, in conformità della funzione sociale della proprietà privata. Agli opposenti che dal prosciugamento risentono danno è naturalmente dovuta una congrua indennità ».

V. art. 235 (*norme per l'esecuzione delle opere*).

#### **Art. 234. — Utilizzazione di fogne o di fossi altrui.**

I proprietari dei fondi attraversati da fogne o da fossi altrui, o che altrimenti possono approfittare dei lavori fatti in forza dell'articolo precedente, hanno facoltà di servirsene per risanare i loro fondi, a condizione che non ne venga danno ai fondi già risanati e che essi sopportino le nuove spese occorrenti per modificare le opere già eseguite, affinchè queste siano in grado di servire anche ai fondi attra-



versati, e inoltre sopportino una parte proporzionale delle spese già fatte e di quelle richieste per il mantenimento delle opere, le quali divengono comuni.

(Art. 610).

---

Sono state qui riprodotte le disposizioni dell'art. 610 del codice del 1865 (art. 203 del progetto).

V. art. 235 (*norme per l'esecuzione delle opere*).

### **Art. 235.** — *Norme per l'esecuzione delle opere.*

Nell'esecuzione delle opere indicate dagli articoli precedenti sono applicabili le disposizioni del secondo comma dell'art. 222 e degli articoli 224 e 225.

(Art. 611).

---

In questo articolo è stata riprodotta la disposizione dell'art. 611 del codice del 1865 (art. 204 del progetto).

## SEZIONE II. — *Dell'appoggio e dell'infissione di chiusa.*

### **Art. 236.** — *Contenuto della servitù.*

Chi ha diritto di derivare acque da fiumi, torrenti, rivi, canali, laghi o serbatoi, può, qualora sia necessario, appoggiare o infiggere una chiusa alle sponde, con l'obbligo però di pagare l'indennità e di dare e mantenere le opere atte ad assicurare i fondi da ogni danno.

(Art. 613).

---

151. « Come nel progetto della Commissione reale (art. 206 e 207) rimane inalterata negli articoli 236 e 237 la disciplina che tale figura di servitù coattiva riceveva nel codice del 1865 (articoli 613 e 614). Si è apportata alle norme del vecchio codice qualche modificazione di forma e soppresso il secondo comma dell'art. 614, il quale, richiamando anche le pene comminate dai regolamenti di polizia rurale, sanciva l'obbligo dell'utente di risarcire il danno derivato per sua colpa agli altri utenti superiori o inferiori dallo stagnamento, dal rigurgito e dalla diversione delle acque. La disposizione è indubbiamente superflua, trattandosi di un obbligo che discende dai principi generali concernenti la responsabilità per il danno colposamente arrecato »: (*R. R. n. 151*);

V. art. 237 (*obblighi degli utenti*).

**Art. 237.** — *Obblighi degli utenti.*

Nella derivazione e nell'uso delle acque a norma del precedente articolo, deve evitarsi tra gli utenti superiori e gli inferiori ogni vicendevole pregiudizio che possa provenire dallo stagnamento, dal rigurgito o dalla diversione delle medesime acque.

(Art. 614).

---

**V. nota dell'articolo precedente.****SEZIONE III.** — *Della somministrazione coattiva di acqua a un edificio o a un fondo.***Art. 238.** — *Somministrazione di acqua a un edificio.*

Se a una casa o alle sua appartenenze manca l'acqua necessaria per l'alimentazione degli uomini o degli animali e per gli altri usi domestici e non è possibile procurarla senza eccessivo dispendio, il proprietario del fondo vicino deve consentire che sia dedotta l'acqua di sopravanzo nella misura indispensabile per le necessità anzidette.

Prima che siano iniziati i lavori, deve pagarsi il valore dell'acqua, che si chiede di dedurre, calcolato per un'annualità. Inoltre si devono sostenere tutte le spese per le opere di presa e di derivazione. Sono applicabili al caso le disposizioni del primo comma dell'art. 227.

In mancanza di convenzione, la sentenza determina le modalità della derivazione e l'indennità dovuta.

Qualora si verifichi un mutamento nelle condizioni originarie, la derivazione può essere soppressa sulla istanza dell'una o dell'altra parte.

---

La concessione coattiva di acqua ad un edificio (art. 238) o ad un fondo (art. 239) importa « due nuovi tipi di servitù legale che il progetto introdusse in corrispondenza — così il DE RUGGERO (*Ist. dir. civ.*, II, 7<sup>a</sup> ed., p. 323, n. 2) — ai postulati della odierna tendenza verso una più intensa utilizzazione dei beni primari » (*R. C. R.* p. 86). Trattasi — così la relazione del Guardasigilli (n. 152) — di una « nuova figura di servitù coattiva, la quale attinge il suo fondamento dal principio che il diritto di proprietà deve subire quelle limitazioni che derivano dalla necessità della convivenza e della solidarietà sociale.

« Il primo dei due articoli (art. 238) prevedendo il caso che a un edificio o alle sue appartenenze manchi l'acqua necessaria per l'alimentazione delle persone o degli animali e per gli altri usi domestici

e non sia possibile procurarla senza eccessivo dispendio, consente di dedurre dal fondo vicino l'acqua di sopravanzo, nella misura indispensabile per le necessità anzidette.

« L'articolo successivo (art. 239) estende la norma precedente al caso che a un fondo manchi l'acqua necessaria per l'irrigazione mentre il fondo vicino ne abbonda.

« Al proprietario del fondo servente non solo dovrà pagarsi, com'è ovvio, il valore dell'acqua, ma, analogamente a quanto è stabilito in tema di acquedotto coattivo (art. 227), dovrà anche essere corrisposto il valore di stima dei terreni da occuparsi per la costruzione dell'acquedotto e saranno da risarcire gli eventuali danni, compresi quelli derivanti dalla intersecazione dei fondi. Gli è inoltre riconosciuto (art. 238, *secondo comma*) il diritto di esigere che, prima dell'inizio dei lavori di presa e di derivazione, gli sia pagato il valore dell'acqua che si chiede di dedurre, calcolato per un'annualità.

« Verificandosi un mutamento nelle condizioni originarie, la servitù può essere soppressa su domanda dell'una o dell'altra parte (art. 238, *ultimo comma*). »

#### **Art. 239.** — *Somministrazione di acqua a un fondo.*

Le norme stabilite dall'articolo precedente si applicano nel caso in cui il proprietario d'un fondo non abbia acqua per irrigarlo, se le acque del fondo vicino consentono una parziale somministrazione, dopo soddisfatto ogni bisogno domestico, agricolo o industriale.

Le disposizioni di questo articolo e del precedente non si applicano alle acque di cui si dispone in forza di concessione amministrativa.

---

« La stessa di servitù di concessione coattiva viene qui stabilita per la irrigazione di un fondo privo di acqua quando quella del vicino sia così abbondante da consentire la soddisfazione di questo bisogno agricolo, dopo, s'intende, che sia soddisfatto ogni bisogno del proprietario (domestico, agricolo o industriale) » (*R. C. R.*, p. 86).

#### SEZIONE IV. — *Del passaggio coattivo.*

#### **Art. 240.** — *Passaggio coattivo.*

Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica nè può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo.

Questo passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo su cui viene consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sot-

topassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente.

Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno al fine suddetto di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica.

Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

(Art. 593).

---

Sono regolate sotto questo capo due figure di *servitù di passaggio coattivo* (*servitus itineris, actus, viae*). La prima (art. 240) corrisponde a quella disciplinata nell'art. 593 del codice del 1865 (art. 212, prog.). « Come nel vecchio codice, si considera necessario non soltanto quel passaggio senza del quale sarebbe assolutamente impossibile trarre dal fondo la sua normale utilità, ma anche quello senza del quale ciò diverrebbe troppo difficile o troppo dispendioso (1° comma).

« Si considera, inoltre, come nel codice del 1865, passaggio necessario quello che importa l'ampliamento di un passaggio già esistente, quando nuove destinazioni del fondo lo richiedano. Sono tuttavia da rilevare alcune differenze fra l'art. 593 del vecchio codice e l'articolo 240 del testo. Si è creduto, infatti, opportuno aggiungere che questa servitù può essere stabilita anche mediante sottopassaggio, quando ciò appaia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente (2° comma).

« Si è inoltre, precisato, in relazione allo sviluppo raggiunto dai mezzi di trasporto nell'economia moderna, che l'ampliamento del passaggio esistente può essere chiesto per il transito dei veicoli a trazione meccanica (3° comma).

« Sono esenti dalla servitù medesima, come in tema di acquedotto e di scarico coattivo, per l'eccessiva onerosità del vincolo che verrebbe a imporsi, le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti » (*ultimo comma*) (R. E. n. 153), trattandosi « di beni che, per essere complemento della casa, hanno carattere di inviolabilità al pari di questa », come fu osservato in seno alla Commissione parlamentare (V. C. L. p., 267).

V. articolo 241 (*applicazione al passaggio coattivo di fondo non intercluso*) e art. 242 (*indennità*).

#### Art. 241. — *Passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso.*

La disposizione dell'articolo precedente si può applicare anche nel caso in cui il proprietario del fondo abbia un accesso alla via pubblica, ma questo sia inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non possa essere ampliato.

Il passaggio può essere concesso dall'autorità giudiziaria solo quando questa riconosce che la domanda risponde all'interesse dell'agricoltura o dell'industria.

La seconda figura di servitù di passaggio coattivo (art. 213 prog.) comprende l'ipotesi in cui il fondo abbia un accesso alla via pubblica, « ma questo sia inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non possa essere ampliato (« ad es. la via pubblica si raggiunga con un largo e tortuoso giro o per vie impervie, mentre attraversando il fondo del vicino la si raggiungerebbe più rapidamente e agevolmente con sensibile vantaggio per la coltura » *R. C. R.*, p. 87).

« In tale ipotesi non è conferito senz'altro al proprietario del fondo il diritto di ottenere la servitù, ma è rimesso all'apprezzamento discrezionale dell'autorità giudiziaria di consentire la servitù quando riconosca che la domanda risponda all'interesse dell'agricoltura o dell'industria. L'invasione dell'ambito della proprietà altrui, non per necessità, ma per una maggiore utilità, non può infatti, essere giustificata che da un interesse superiore a quello dei singoli: dall'interesse generale della produzione » (*R. R.*, n. 154).

« Questa norma, peraltro, non è da intendersi novativa, ma interpretativa, poichè già la giurisprudenza della Suprema Corte ha ritenuto che la disposizione dell'art. 593 cod. civ. va intesa nel senso che il passaggio è dovuto anche al proprietario che, pur avendo accesso alla via pubblica, non possa fruirne senza eccessivo dispendio o disagio, perchè impraticabile, insufficiente o malsicura » (*R. C. R. cit.*).

Non è stata accolta la proposta della Commissione parlamentare, di sostituire al 2° comma il seguente: « sorgendo contestazioni l'autorità giudiziaria prima di pronunziarsi può sentire l'avviso del competente organo corporativo ». (*V. C. L. p.* 271).

*V. art. 242 (indennità).*

#### **Art. 242. — Indennità.**

Nei casi preveduti dai due articoli precedenti è dovuta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio.

Qualora, per attuare il passaggio, sia necessario occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo servente, il proprietario che lo domanda deve, prima d'imprendere le opere o d'iniziare il passaggio, pagare il valore della zona predetta nella misura stabilita nel primo comma dell'art. 227.

(*Art. 594*).

1. L'art. 214 del progetto aveva, nel 1° comma, sostituito la espressione « equa indennità » all'altra « *indennità proporzionale al danno cagionato* » che si leggeva nell'art. 594 del codice del 1865. La Commissione parlamentare la mantenne, essendosi osservato che la espressione « equa indennità » significa « che si compensa il danno e il sacrificio, ma non si paga il prezzo del terreno a valore commer-

giale: nel nuovo codice si è riconosciuto esplicitamente il diritto di superficie, ed il concetto di equità è di più facile applicazione in quanto il diritto di passaggio si concede sulla superficie » (V. C. L., p. 271).

Ma nel formulare il testo dell'articolo in esame si tornato (1° comma) alla formula dell'art. 594 del codice del 1865.

2. « Con maggiore precisione rispetto all'art. 594 del vecchio codice sono determinate nel *secondo comma*, le indennità dovute al proprietario del fondo servente per il passaggio coattivo. Non soltanto gli si riconosce il diritto a un'indennità proporzionata al danno che deriva dal passaggio, ma, prevedendosi il caso in cui, per attuare il passaggio, sia necessario occupare con opere stabili una zona del fondo servente ovvero lasciarla incolta, si stabilisce l'obbligo del proprietario che domanda il passaggio di pagare il valore della zona anzidetta prima d'intraprendere le opere o d'iniziare il passaggio medesimo, in conformità di quanto è disposto nell'art. 227, primo comma, per l'acquedotto coattivo » (R. R. n. 154).

3. Non è stato mantenuto l'art. 217 del progetto riprodotto dall'art. 597 del codice del 1865, circa la prescrivibilità dell'azione per indennità e il diritto di continuare il passaggio quantunque l'azione per indennità non sia più ammissibile.

#### **Art. 243.** — *Interclusione per effetto di alienazione o di divisione.*

Se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità.

La stessa norma si applica in caso di divisione.

(Art. 595).

1. L'art. 215 del progetto, riproducendo la disposizione del corrispondente art. 595 del codice del 1865 circa il diritto di ottenere il passaggio senza indennità, aggiungeva ai casi di vendita, permuta e divisione ivi indicati, per i quali il fondo divenga chiuso, quelli di concessione enfiteutica e di conferimento in società, considerando essere giusto che anche in questi casi « la legge ripari all'omissione volontaria e voluta dalle parti ». (R. C. R., p. 87).

La Commissione parlamentare mantiene la disposizione così modificata, pur essendosi osservato che i casi ivi menzionati non sono indicati in modo tassativo, ma esemplificativo (V. C. L., p. 272).

Nel comporre l'articolo in esame alla menzione dei singoli casi è stata sostituita quella generica di « alienazione a titolo oneroso » (1° comma), alla quale è stata aggiunta la divisione (2° comma). E la relazione del Guardasigilli (n. 155) mettendo in rilievo la innovazione, osserva che « estendendo l'obbligo della prestazione del *passaggio senza indennità* a tutti i casi in cui il fondo sia divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso si è eliminata la disparità di trattamento che l'art. 595 del codice del 1865 stabiliva fra venditore e compratore. Simile diversità di trattamento non aveva una reale giustificazione, giacchè, posta a fondamento della norma la presunzione che le parti fossero a conoscenza dell'obbligo

di prestare il passaggio e di quest'obbligo abbiano tenuto conto nella determinazione del prezzo, non è coerente ammettere tale presunzione nella ipotesi che intercluso rimanga il fondo del compratore ed escluderla nell'ipotesi che intercluso rimanga il fondo del venditore. Superfluo aggiungere che la norma si applica solo in quanto le parti nulla abbiano disposto nel titolo »; cioè — come fu rilevato in seno alla Commissione parlamentare — « la disposizione non è di natura cogente; le parti, quindi, possono stipulare diversamente ». (V. C. L., p. 272).

2. Se la interclusione del fondo si è verificato per effetto di vendita anteriore alla entrata in vigore del libro delle proprietà (28 aprile 1941) il compratore non è tenuto a dare il passaggio senza indennità (art. 35 *disposiz. transitorie*).

#### Art. 244. — *Cessazione dell'interclusione.*

Se il passaggio cessa di essere necessario, può essere soppresso in qualunque tempo a istanza del proprietario del fondo dominante o del fondo servente. Quest'ultimo restituirà il compenso ricevuto; ma l'autorità giudiziaria potrà disporre una riduzione della somma avuto riguardo alla durata della servitù e al danno sofferto. Se l'indennità fu convenuta in annualità, la prestazione cesserà dall'anno successivo.

(Art. 596).

« Nel regolare la *cessazione dell'interclusione* — così il Guardasigilli nella sua relazione (n. 156) — ho modificato, in conformità della proposta della Commissione delle Assemblee legislative, la formula dell'art. 596 del codice del 1865, il quale disponeva che il passaggio potesse essere soppresso in qualunque tempo a istanza del proprietario del fondo servente, mediante la restituzione del ricevuto compenso o la cessazione dell'annualità convenuta. L'obbligo di restituire, in ogni caso, per intero, il ricevuto compenso non si adegua a un criterio di equità. È giusto, invece, che si tenga conto della durata dell'esercizio della servitù e dei danni che il proprietario del fondo servente può avere sofferto, come nel caso in cui siasi abbattuto un muro o si siano tagliati degli alberi per far luogo al passaggio. L'art. 244 del testo conferisce all'autorità giudiziaria il potere di disporre che il compenso sia dal proprietario del fondo servente restituito soltanto in parte, avuto riguardo alla durata della servitù e ai danni da lui sofferti.

« Il rigore della norma del vecchio codice era, del resto, temperato dalla dottrina prevalente, la quale interpretava la disposizione nel senso che si riferisse a quella parte dell'indennità che fosse da considerarsi quale corrispettivo della servitù che veniva a cessare e non a quella parte che fosse da considerarsi quale compenso dei danni che permanevano non ostante l'estinzione della servitù.

« Ho poi esteso al proprietario del fondo dominante la facoltà di chiedere la soppressione della servitù (che l'art. 296 del codice del 1865 concedeva soltanto al proprietario del fondo servente quando il

*passaggio non sia più necessario*) armonizzando così l'art. 244 con l'art. 238, che consente a entrambe le parti di chiedere la soppressione della servitù di somministrazione coattiva di acqua a un edificio o a un fondo, qualora si verifichi un mutamento nelle condizioni originarie. Una regola diversa in tema di servitù di passaggio sarebbe apparsa priva di giustificazione ».

SEZIONE V. — *Dell'elettrodotto coattivo e del passaggio coattivo di linee teleferiche.*

**Art. 245.** — *Passaggio di conduttore elettriche.*

Ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche, in conformità delle leggi in materia.

« Sono note le discussioni sul punto se l'elettrodotto coattivo sia da considerarsi vera servitù legale o non piuttosto limitazione del dominio, stante la difficoltà che si prospetta per indentificare l'esistenza del fondo dominante; ma può dirsi superata dalla giurisprudenza della Suprema Corte e in parte dalla dottrina che nella specie hanno riscontrato tutti gli estremi di una servitù prediale stabilita per legge, in cui il fondo dominante è costituito sia dal fondo dove è la centrale produttrice di energia, sia dai fondi ai quali l'energia è distribuita (cfr. Cass. del Regno 25 gennaio 1928, in *Foro It.*, 1928, 272, 19 maggio 1933, in *Massimario Fo o It.*, 1933, n. 1845; VENZI in PACIFICI MAZZONI, *Ist.*, III 2, pag. 346) ».

Così la relazione della Commissione reale sull'art. 218 del progetto. A sua volta la relazione del Guardasigilli (n. 157) così dà ragione della introduzione della disciplina dell'elettrodotto nel codice e delle disposizioni contenute nei due articoli che la riguardano: « Ho inserito fra le servitù coattive, anziché fra le limitazioni della proprietà, l'*elettrodotto coattivo*, in conformità del prevalente indirizzo dottrinale e giurisprudenziale che ravvisa in esso tutti gli elementi di una servitù prediale a favore del fondo nel quale è l'officina centrale produttrice dell'energia e dei fondi ai quali questa è distribuita. La disciplina di tale figura di servitù, come del passaggio coattivo di linee teleferiche, è rinviata alle leggi speciali. Trattandosi di disposizioni collegate a mutevoli esigenze e soggette quindi a continua revisione e rielaborazione, non mi è parso opportuno inserirle nel codice, nel quale devono trovare sede soltanto quelle norme che hanno carattere di maggiore stabilità. Gli articoli 245 e 246 si limitano, pertanto, a enunciare l'obbligo di ogni proprietario di dar passaggio per i suoi fondi, in conformità delle leggi speciali, alle condutture elettriche, nonchè di lasciar passare le gomene di vie funicolari aeree a uso agrario o industriale e di tollerare sui fondi stessi le opere, i meccanismi e le occupazioni necessarie a tale scopo ». V. testo unico 11 dicembre 1933, n. 1775, sulle acque e gli impianti elettrici.

**Art. 246.** — *Passaggio di vie funicolari.*

Ogni proprietario è parimenti tenuto a lasciar passare sopra il suo fondo le gomene di vie funicolari aeree a uso agrario o industriale



e a tollerare sul fondo le opere, i meccanismi e le occupazioni necessarie a tale scopo, in conformità delle leggi in materia.

*V. nota all'articolo precedente e legge 13 giugno 1907, n. 403.*

### CAPO III. — *Delle servitù volontarie.*

#### **Art. 247.** — *Modi di costituzione.*

Le servitù prediali possono essere costituite per contratto o per testamento.

1. Il capo III è dedicato alle *servitù volontarie*, cioè, quelle costituite in forza di un titolo, come era intitolata la sezione terza del progetto, e di cui il codice del 1865 non si occupava.

Si stabilisce, anzitutto, in che consiste il titolo idoneo a costituire la servitù, cioè, i *modi di costituzione* di essa. Tale è anzitutto la *convenzione*. «Fu discusso in seno della Commissione reale se potesse essere considerato titolo anche l'atto di ultima volontà: prevalse l'opinione affermativa in quanto — è detto nella relazione della commissione (p. 87) — «se è vero che col *testamento* può talvolta imporsi all'erede o al legatario di un fondo la costituzione della servitù a favore di un terzo, nel qual caso la servitù non può nascere che per convenzione fra terzo e onerato (il testamento, in altri termini, autorizza il beneficiario solo a pretendere dall'erede o dal legatario la costituzione della servitù), è pur vero che in altri casi, quando la concessione di una servitù sia oggetto di legato, non occorre per la costituzione di essa il consenso da parte dell'erede: il diritto di servitù, come ogni altro diritto reale, si acquista immediatamente dal legatario al momento dell'apertura della successione (art. 862 cod. civ., 243 progetto libro III cod. civ.; COVIELLO, *Servitù prediali*, p. 247)».

Col testamento — così fu osservato in seno alla Commissione parlamentare (V. C. L. p. 288) — il *de cuius* impone all'erede di costituire una data servitù a favore di un terzo, ma si — è notato — sarà sempre la convenzione che interverrà fra il terzo e l'erede. Senonchè la convenzione — fu replicato — costituirà l'estrinsecazione formale che non potrebbe sussistere senza il testamento: perciò il titolo costitutivo è il testamento.

2. Era stata nel progetto prevista anche la sentenza come titolo costitutivo della servitù: «ciò si verifica anzitutto — così la citata relazione — per talune servitù legali, per cui la legge concede solo un diritto *ad servitutem habendam*; qui si rende necessaria la pronuncia del giudice in mancanza di convenzione per determinare non solo il fondo o la parte del fondo soggetto alla servitù, ma altresì il luogo dell'esercizio; il progetto ha avuto poi particolare riguardo ai casi di servitù che si vengono a creare in sede di divisione giudiziale (qui il titolo è la sentenza di omologazione) o di espropriazione forzata (qui il titolo è la sentenza di aggiudicazione)».

Ma, nel comporre l'articolo in esame, poichè qui sono regolate le *sole servità volontarie* (mentre il progetto considerava quelle costituite in *forza di un titolo*) è stata eliminata la sentenza, quale modo di costituzione, conservando soltanto il contratto e il testamento (atti di volontà).

3. L'art. 222 del progetto affermava che « chi può disporre di un fondo può costituire una servità sullo stesso ». Ma, su proposta della Commissione parlamentare, l'articolo fu soppresso; trattavasi della affermazione di un ovvio principio dottrinale, per cui è richiesta, per costituire una servità, la capacità di disporre, e la costituzione di servità è appunto atto di disposizione.

**Art. 248.** — *Servità concessa da uno dei comproprietari.*

La servità concessa da uno dei comproprietari di un fondo indiviso non è costituita se non quando gli altri l'abbiano anch'essi concessa unitamente o separatamente.

La concessione, però, fatta da uno dei comproprietari, indipendentemente dagli altri, obbliga il concedente e i suoi eredi o aventi causa a non porre impedimento all'esercizio del diritto concesso. (Art. 636).

1. Mentre è stata « collocato sotto il titolo della comunione (art. 297, 3° comma) che costituisce la sua vera *sedes materiae*, la norma che esige il consenso di tutti partecipanti per la costituzione di servità su un fondo comune » (R. E., n. 159) — è stata qui conservata la disciplina dettata dell'art. 636 del codice del 1865 (art. 223 prog.) circa la costituzione di servità su un *fondo che appartiene in comunione a più proprietari, fatta da uno di essi*, la quale non può pregiudicare gli altri, restando però « precluso al concedente ed ai suoi eredi o aventi causa di porre impedimento all'esercizio del diritto concesso » (R. E., n. 159). Soltanto non vi è stato riprodotto il 2° comma, il quale stabiliva che le concessioni fatte dai primi restano sospese sino a che non segua quella dell'ultimo, tale concetto essendo implicito nella disposizione del 1° comma.

2. « È poi sembrata non in armonia col sistema che regola l'istituto della dote la facoltà consentita dal vecchio codice al marito (art. 665) di costituire *servità sui beni dotali*. Dichiarata (art. 1405 del codice del 1865 e 185 del primo libro del nuovo codice) l'inalienabilità e non ipotecabilità di questi beni se non con il consenso di ambedue i coniugi e con l'autorizzazione del tribunale nei soli casi di necessità o di utilità evidente (salvo che l'alienazione o l'obbligazione sia stata consentita nell'atto di costituzione di dote), non è coerente ammettere che il marito da solo, anche senza alcuna necessità o utilità, imponga servità su di essi » (R. E., n. 158).

3. Circa la facoltà di costituire servità a vantaggio del fondo, tale facoltà, ammessa dal codice del 1865 (art. 665) per l'enfiteuta e dal marito rispetto al fondo dotale, è stata estesa (art. 267) all'*usufruttuario*. L'estensione è sembrata giustificata dal potere che ha

l'usufruttuario di apportare i miglioramenti che siano conformi alla destinazione economica del fondo (art. 175, 1° comma) » (R. R., n. 159). (Circa l'estinzione delle servitù costituite dall'usufruttuario a favore del fondo, v. art. 267).

5. « Quanto alla costituzione di servitù a vantaggio del fondo comune, è stato determinato sotto il titolo della comunione la *maggioranza qualificata* che deve concorrere per l'acquisto (art. 297, 1° e 2° comma) così eliminandosi la lacuna del vecchio codice che nulla disponeva in proposito ». (R. R., n. 159).

6. L'art. 225 del progetto consentiva all'enfiteuta, all'usufruttuario, al conduttore di un fondo con locazione ultranovennale di costituire rispettivamente servitù a carico del fondo in enfiteusi in usufrutto e in locazione. « Se per l'enfiteuta — così la relazione della Commissione reale — la disposizione è parsa più agevole ed è convalidata da una lunga tradizione che risale al diritto romano e che ha trovato conferma nell'art. 665 cod. civ., seri dubbi sono stati sollevati invece in seno alla Commissione per l'usufruttuario e per il conduttore: si è osservato che la servitù è *ad tempus*, che si tratta di onere che può alterare la forma e la sostanza della cosa o diminuirne il valore, che la servitù è un atto di alienazione parziale del fondo che non può essere consentita a chi non ne ha la disponibilità; tuttavia il progetto ha tenuto conto di tali difficoltà disponendo che i questi casi la servitù va contenuta nei limiti del godimento del costituente ed ha termine coll'estinguersi del diritto di usufrutto o di locazione: si è avuto così riguardo di tutelare, specialmente nell'interesse dell'agricoltura, un più razionale sfruttamento del fondo mediante servitù temporanee per far fronte a contingenti necessità agricole, senza pregiudizio dei diritti del proprietario (di qui l'obbligo del costituente di rimettere il fondo nel pristino stato al termine della servitù) ».

Ma tale innovazione, quanto alla facoltà del conduttore non fu accolta dalla Commissione parlamentare, essendosi ritenuto che, come ha osservato la corte di cassazione, la servitù implica un potere di disponibilità del fondo che il conduttore non ha. Nel comporre il testo legislativo tale facoltà è stata negata anche all'usufruttuario essendosi considerato che essa « è in contrasto col principio che chi non ha la disponibilità del fondo non può costituire servitù su questo, e ancora meno la facoltà stessa può riconoscersi al conduttore, il quale ha un semplice diritto personale di godimento » (R. R. n. 158).

7. Con una nuova disposizione l'art. 227 del progetto stabiliva l'ammissibilità della costituzione di una servitù a vantaggio di un fondo comune sopra un fondo di esclusiva proprietà di uno dei condomini e viceversa. « Quantunque per diritto romano — così la relazione della Commissione reale — la costituzione debba ritenersi esclusa per il principio della indivisibilità della servitù in correlazione della nota regola « *nemini res sua servit* », il progetto accoglie la soluzione contraria, sulla scorta della maggior parte della dottrina, la quale opina che nel caso in cui fondo servente sia il fondo comune, questo è *res aliena* rispetto alla quota degli altri condomini; nel caso, invece, in cui sia il fondo comune quello dominante, poichè è limitato alla propria quota il diritto di godimento *jure proprietatis*, ben si può

dagli altri condomini acquistare il diritto di servitù senza contraddire il principio « *nemini res sua servit* ».

La Commissione parlamentare mantenne la disposizione, aggiungendovi la locuzione « col consenso della maggioranza dei condomini ». Ma nel comporre il testo legislativo non si è creduto di enunciare il principio contenuto nell'articolo (227) del progetto, « giacchè non può esservi dubbio — così la relazione del Guardasigilli (n. 159) — che il fondo comune sia da considerarsi, rispetto alle quote degli altri condomini, come *res aliena*, in rapporto al fondo di proprietà esclusiva di un partecipante ».

**Art. 249.** — *Servitù costituite dal nudo proprietario.*

Il proprietario può, senza il consenso dell'usufruttuario, imporre sul fondo la servitù che non pregiudicano il diritto di usufrutto.

*Art. 635).*

Circa la facoltà di costituire servitù sul fondo « l'art. 249, come l'art. 635 del codice del 1865 (art. 224 progetto) ne consente la costituzione anche al nudo proprietario, purchè non si pregiudichi il diritto di usufrutto.

« Non è stata riprodotta l'ultima parte del citato articolo del vecchio codice, nella quale si riconosceva al proprietario la facoltà di imporre *col consenso dell'usufruttuario* anche le servitù che *diminuiscono il diritto di usufrutto*, essendo ciò talmente ovvio da renderne superflua la enunciazione » (*R. E.*, n. 158) trattandosi di una norma che si spiegava « coi precedenti del diritto romano che negava valore al compenso dell'usufruttuario (fr. 15, § 7. D. 7, 1) ma oggi evidentemente superflua poichè trattasi di una rinunzia che è sempre lecita perchè contenuta in un atto scritto » (*R. O. E.*, p. 89).

**CAPO IV.** — *Delle servitù acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia.*

Il codice del 1865, negli artt. 629 e 630 disponeva che le servitù continue ed apparenti si stabiliscano in forza di un titolo o con la prescrizione di trent'anni o per la destinazione del padre di famiglia; ma le continue non apparenti e le discontinue non potessero stabilirsi se non con titolo, il possesso, anche se immemorabile, non bastando a stabilirle.

Il progetto contemplava e regolava distintamente: le servitù stabilite da un titolo (art. 221-228); l'acquisto delle servitù per prescrizione (art. 229-230); e le servitù stabilite per destinazione del padre di famiglia.

Il nuovo codice (art. 220) distingue le servitù a seconda che siano costituite *coattivamente* o *volontariamente*, per *usucapione* o per *destinazione del padre di famiglia*. Non esclude che le servitù coattive possano costituirsi per contratto al pari delle volontarie; ma tale

possibilità — osserva la relazione del Guardasigilli (n. 146) — non toglie valore alla distinzione fra le due categorie, in quanto, trattandosi di servitù coattive, al contratto il proprietario del fondo servente addiuvine in attuazione di una norma di legge».

**Art. 250.** — *Servitù non apparenti.*

Le servitù non apparenti non possono acquistarsi per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

Non apparenti sono le servitù quando non si hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio.

(Art. 618, 630).

1. Il progetto, con l'ammettere, come sopra si è accennato, l'acquisto della servitù per *prescrizione* (art. 229) ritornava — com'è detto nella relazione della Commissione reale (p. 91) — alla tradizione romanistica, che fu interrotta e deviata dalle *coutumes* francesi: esso « affermando che le servitù, senza distinzione di sorta si acquistano per prescrizione, col continuato possesso, in conformità delle norme che sono stabilite sotto il titolo del « possesso » (art. 230) recava in questa materia una ragionevole e opportuna semplificazione, riportandone la disciplina sotto i principii generali della prescrizione e del possesso: sempre, infatti, che taluno possa provare che di fatto ha goduto di una data servitù e non per mera tolleranza o per rapporti di buon vicinato, ma con la volontà di avere per sè quel potere di fatto sulla cosa in corrispondenza al diritto di servitù, e che un tal potere sia stato attuato per il periodo prescrizione (nel senso, cioè, che esso siasi esercitato tutte le volte che l'uso normale della servitù lo abbia richiesto conforme alla sua destinazione economica) ne opera l'acquisto ».

« Conseguenza di tale riforma circa le possibilità di acquisto di ogni specie di servitù per prescrizione — così concludeva la detta relazione — è la soppressione dell'art. 634 del cod. civ., che aveva suscitato non infondate e gravi questioni sotto l'impero del codice attuale ».

Ma nel nuovo codice non è stato riprodotto l'art. 229 del progetto circa l'acquisto delle servitù per prescrizione, e nel regolare l'acquisto per usucapione e per destinazione del padre di famiglia delle *servitù apparenti*, si è adottata una disciplina notevolmente diversa da quella del codice del 1865, il quale esigeva oltre al requisito dell'*apparenza* anche quello della *continuità* (art. 629-630) che il nuovo non richiede. In conseguenza — così nella sua relazione il Guardasigilli (n. 160) — è stata soppressa, in conformità dei voti della prevalente dottrina, la distinzione del vecchio codice (art. 617) fra servitù continue e servitù discontinue.

« Mi è sembrato che in questo campo non vi fosse ragione di riprodurre tale distinzione, da cui, invece, come in seguito avrò occasione di accennare, non è dato prescindere in tema di prescrizione estintiva. L'esclusione dell'usucapibilità delle servitù discontinue fu giustificata dai compilatori del codice del 1865 con la considerazione

che il possesso di tali servitù è da ritenersi incerto, equivoco e precario potendo gli atti con cui esse si esercitano interpretarsi come atti di mera tolleranza. È ovvio però che, quando si esiga l'apparenza quale condizione per l'usucapibilità, l'*animus utendi iure servitutis* non potrebbe estrinsecarsi in forma più tangibile: l'esistenza di opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù rende a tutti manifesto il processo acquisitivo. Il requisito dell'apparenza è per sé solo idoneo a eliminare il pericolo che le servitù si stabiliscano clandestinamente ».

3. Migliorando la formula dell'art. 618 del codice del 1865, il 2° comma dell'articolo in esame specifica che sono servitù apparenti quelle che hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio: « con che si pone in chiaro — così la stessa relazione del Guardasigilli (n. 160) — che le servitù deve rilevarsi attraverso le opere che costituiscono il mezzo necessario alla sua attuazione, e non bastano segni estranei al suo esercizio ».

4. L'art. 230 del progetto riproduceva la regola posta nell'articolo 631 cod. civ. circa il momento da cui l'usucapione decorre: secondo la varia natura della servitù essa si computava nelle servitù affermative dal giorno in cui il proprietario del fondo dominante ha cominciato ad esercitarle (*a die usus*), nelle servitù negative dal giorno della proibizione fatta con atto formale dal proprietario del fondo dominante a quello del fondo servente, per contestargli il libero uso del medesimo (*a die contradictionis*). (R. C. R.).

Ma questa norma non è stata mantenuta. « Configurandosi le servitù negative come servitù non apparenti — così la relazione del Guardasigilli (n. 161) — e non essendo pertanto usucapibili, la riproduzione del secondo comma dell'art. 631 del codice del 1865 — il quale, riguardo alle servitù negative, faceva decorrere il possesso utile per l'usucapione dalla proibizione fatta con atto formale dal proprietario del fondo dominante a quello del fondo servente per contrastargli il libero uso del medesimo — sarebbe apparsa inconciliabile con la disposizione dell'art. 250, *primo comma*, di questo libro e avrebbe lasciato in vita le gravi difficoltà d'interpretazione a cui dava luogo la norma del vecchio codice. Dato, pertanto, che le servitù apparenti, alle quali è circoscritta l'usucapibilità, sono tutte affermative, il possesso utile per l'usucapione non può decorrere che dal giorno in cui il proprietario del fondo dominante, eseguite le opere visibili e permanenti destinate alla loro attuazione, abbia cominciato a esercitarle sul fondo servente ».

5. Il termine per l'usucapione delle servitù discontinue apparenti comincia a decorrere dalla data della entrata in vigore dal libro della proprietà (28 ottobre 1941) (*art. 40 disposiz. transitorie*).

#### **Art. 251.** — *Della destinazione del padre di famiglia.*

La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, per qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù.

Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa s'intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati.

(Art. 632, 633).

1. Quanto all'acquisto per *destinazione del padre di famiglia*, l'art. 231 del progetto, manteneva, senza sostanziali modificazioni, le disposizioni degli artt. 632-633 del codice del 1865; migliorandone solo la formulazione. Tali disposizioni sono state fuse nell'art. 251 in esame: « il requisito dell'appartenenza è insito nella stessa nozione di questo modo di acquisto » (R. R., n. 162).

2. Il progetto aveva nell'art. 232 una disposizione nuova, per la quale, nel caso che i due fondi successivamente si riuniscano nello stesso proprietario, e poi tornino a separarsi, se l'ultimo proprietario ha lasciato immutato lo stato di fatto, la servitù risorge al momento in cui i fondi vengono nuovamente a separarsi.

Ma questa disposizione non è stata mantenuta perchè superflua.

#### CAPO V. — *Dell'esercizio delle servitù.*

Questo capo è dedicato all'*esercizio della servitù*.

« La disciplina dettata dal codice del 1865 su questo tema è rimasta sostanzialmente inalterata. Gli articoli 252-260 riproducono, con lievi variazioni e con la eliminazione di talune esemplificazioni superflue, gli articoli 616, secondo comma, 639-641, 643-647 e 700 del vecchio codice, dei quali è variato l'ordine di collocazione, secondo un criterio più razionale. Sono state però introdotte, ai fini di una più organica e completa regolamentazione della materia, alcune nuove norme » (R. R. n. 163).

#### Art. 252. — *Norme regolatrici.*

L'estensione e l'esercizio delle servitù sono regolati dal titolo e, in difetto, dalle disposizioni seguenti.

(art. 616).

L'art. 252 riproduce la disposizione del 2° comma dell'art. 616 del codice del 1865; le disposizioni della legge non sono applicabili se non in quanto il titolo non provveda.

#### Art. 253. — *Estensione del diritto di servitù.*

Il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne.

Se il fondo viene chiuso, il proprietario deve lasciarne libero e comodo l'ingresso a chi ha un diritto di servitù, il quale renda necessario il passaggio per il fondo stesso.

(Art. 639).

---

Sono state qui riprodotte le disposizioni del 1° e 4° comma dell'art. 639 del codice del 1865 e non anche quelle del 2° e 3° comma, le quali contenevano soltanto « esemplificazioni di carattere scolastico » (R. O. R., p. 93).

**Art. 254.** — *Esercizio conforme al titolo o al possesso.*

Colui che ha un diritto di servitù non può usarne se non a norma del suo titolo o del suo possesso. Nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio, la servitù deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente.

(Art. 646, 647).

---

Sono state fuse in questo articolo, con lievi modificazioni formali, le disposizioni degli artt. 646 e 647 del codice del 1865 (art. 235, 1° comma, prog.)

**Art. 255.** — *Possesso delle servitù.*

In tutte le questioni di possesso si osserva la pratica dell'anno antecedente. Quando si tratta di servitù esercitate a intervalli maggiori di un anno, la pratica dell'ultimo godimento determina le facoltà e i doveri, tanto di chi gode la servitù, quanto di chi la deve e di ogni altro interessato.

(Art. 700).

---

È stata collocata in questa sede, la disposizione dell'art. 700 del codice del 1865 (che ivi era posta sotto il titolo del possesso) applicandola alle servitù; essa si applica a tutte le questioni concernenti il possesso e non alle sole azioni possessorie; onde a ragione è stata collocata dopo l'art. 254, a differenza del progetto che l'aveva collocata (art. 266) fra le disposizioni relative alle azioni e difesa delle servitù.

**Art. 256.** — *Divieto di aggravare o di diminuire l'esercizio della servitù.*

Il proprietario del fondo dominante non può fare innovazioni che rendano più gravosa la condizione del fondo servente.



Il proprietario del fondo servente non può compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l'esercizio della servitù o a renderlo più incomodo.

(Art. 645, 646).

1. Il 1° *comma* sancisce il divieto al proprietario del fondo dominante di aggravare mediante innovazioni le condizioni del fondo servente; correlativamente il 2° *comma* sancisce il divieto al fondo servente (stabilito nel 1° *comma* dell'art. 645) del codice del 1865) di compiere atti che tendano a diminuire l'esercizio della servitù od a renderlo più incomodo (art. 235, capov. e 239 prog.).

2. Il progetto regolava negli artt. 236, 237 e 238 due nuove ipotesi: quella di *aumento o diminuzione della servitù*; e l'altra di *servitù di presa di prodotti*. In proposito così era detto nella relazione sul progetto:

a) « L'art. 236 risolve le due seguenti questioni: può il proprietario del fondo dominante chiedere un'estensione della servitù per successivi bisogni e documentate esigenze del fondo quando la misura non sia stata invariabilmente stabilita nel titolo? È tenuto, all'incontro, ad una diminuzione della servitù in corrispondenza dei diminuiti bisogni del suo fondo? L'art. 236 risolve la prima in senso negativo e la seconda in senso affermativo e conforme alla tradizione romanistica e all'esempio di recenti legislazioni.

« Nel primo caso si prevede l'ipotesi che non vi sia dubbio di interpretazione circa l'estensione della servitù in base al titolo o al possesso; e si tratti, invece, del caso in cui nelle servitù stabilite col titolo siasi lasciata dalle parti indeterminata la misura della estensione della servitù e si verifichi aumento nei bisogni del fondo dominante. Opinioni varie sono state sostenute nella dottrina francese, tedesca ed italiana (COVIELLO, *Op. cit.*, p. 61 segg.); il progetto ha ritenuto che nel caso di aumento dei bisogni del fondo, siano essi determinati dalla mutata destinazione delle culture o dal modo di godimento, siano essi dovuti alle mutate esigenze dei tempi o alla economia dei fondi, non è tenuto il proprietario del fondo servente a soddisfarli, poichè deve tenersi presente l'onere del fondo al momento iniziale della costituzione della servitù: la intenzione delle parti, trattandosi di aggravamento della proprietà, *non porrigitur in incognitum*. Nel caso, invece, di diminuzione dei bisogni, il progetto ha imposto al proprietario del fondo dominante una riduzione della servitù in corrispondenza della permanente diminuzione dei bisogni del suo fondo (conforme il diritto romano; fr. 58. Dig. 8, 3 e il § 1017 cod. tedesco): il che del resto si giustifica tenendo presente che si tratta di una servitù che in parte diventa inutile pel fondo: nè può consentirsi che il proprietario del fondo dominante disperda il di più dell'utilità o del prodotto che costituisce il contenuto della servitù, nè che la ceda ad altri. Resta, quindi, fermato il principio che non possa pretendersi una quantità maggiore di quanto occorra per il vantaggio del fondo dominante, salva una congrua indennità al proprietario di detto fondo per la riduzione della servitù che è tenuto a sopportare (articolo 238) ».

b) « Diversa e nuova ipotesi è quella disciplinata nell'art. 237 : essa riguarda l'ipotesi di servitù il cui contenuto consiste in un *fruct* ; nel titolo è fissato, ad es., la quantità di acqua necessaria al fondo dominante, ma in seguito, l'acqua della fonte viene a diminuire in modo che se si dovesse continuare a concedere acqua al fondo dominante nella stessa misura di prima, il fondo irriguo servente finirebbe per diventare *res inutilis* : si tratta di una collisione di diritti : deve prevalere il diritto di proprietà o il diritto di servitù ? L'art. 237 stabilisce che il proprietario del fondo servente può chiedere al proprietario del fondo dominante una riduzione della servitù in proporzione dei bisogni di ciascun fondo.

« In senso conforme DERNBURG (*Pand.*, § 237), n. 5, che cita la Cost. 6 cod. 3.34 ; COVIELLO, *op. cit.*, p. 338) : riducendosi la servitù, va però disposto il pagamento di una congrua indennità al proprietario del fondo dominante (art. 238) ».

Ma queste disposizioni non sono state mantenute, meno l'ultima, circa la *riduzione della servitù*, collocata nell'art. 282.

#### Art. 257. — *Trasferimento della servitù in luogo diverso.*

Il proprietario del fondo servente non può trasferire l'esercizio della servitù in luogo diverso da quello nel quale è stata stabilita originariamente.

Tuttavia, se l'originario esercizio è divenuto più gravoso per il fondo servente o se impedisce di fare lavori, riparazioni o miglioramenti, il proprietario del fondo servente può offrire al proprietario dell'altro fondo un luogo egualmente comodo per l'esercizio dei suoi diritti e questi non può ricusarlo.

Il cambiamento di luogo per l'esercizio della servitù si può del pari concedere a istanza del proprietario del fondo dominante, se questi prova che il cambiamento riesce per lui di notevole vantaggio e non reca danno al fondo servente.

L'autorità giudiziaria può anche disporre che la servitù sia trasferita su altro fondo del proprietario del fondo servente o di un terzo che vi acconsenta, purchè l'esercizio di essa riesca egualmente agevole al proprietario del fondo dominante.

(Art. 645).

Il proprietario del fondo servente nulla è tenuto a fare : *servitus in faciendo consistere nequit* ; egli può liberamente usare del suo fondo, ma non può fare cosa che tenda a diminuire l'uso della servitù o a renderla più incomoda pel proprietario del fondo dominante ; perciò non può variare lo stato del suo fondo, quando ciò torni di danno all'esercizio della servitù da parte del proprietario del fondo dominante.

In proposito è restata immutata la disciplina del codice del 1865 (art. 645, 2º, 3º e 4º comma) riprodotto nei *primi tre commi* dell'art. 257

in esame (art. 240 prog.); e la relazione della commissione reale (p. 95) così illustra la disposizione nuova contenuta nell'ultimo comma.

« Vi si è apportata una sola innovazione (ult. comma): che il cambiamento della servitù può essere disposto dal giudice anche fuori dell'ambito del fondo servente; e quindi la servitù può trasportarsi su altro fondo del proprietario del fondo servente o di un terzo che vi acconsenta, purchè ciò non riesca di pregiudizio al titolare della servitù; si tratta in sostanza di estinzione della precedente servitù e costituzione di una nuova per sentenza del giudice.

« La Commissione Reale non ha ritenuto di procedere oltre su questa via e non ha accolto la proposta con la quale veniva attribuito all'autorità giudiziaria il potere di consentire il riscatto della servitù previo il pagamento di un'indennità, sempre quando per sopravvenuti mutamenti del fondo o a seguito di una nuova destinazione ad esso data dal proprietario, la servitù costituisca un aggravio eccessivo pel fondo servente senza che al fondo dominante derivi un vantaggio adeguato ».

#### **Art. 258. — Opere sul fondo servente**

Il proprietario del fondo dominante, nel fare le opere necessarie per conservare la servitù, deve scegliere il tempo e il modo che siano per recare minore incomodo al proprietario del fondo servente.

Egli deve fare le opere a sue spese, salvo che sia diversamente stabilito dal titolo o dalla legge.

Se però le opere giovano anche al fondo servente, le spese sono sostenute in proporzione dei rispettivi vantaggi.

(Art. 640, 641).

---

1. Il 1° comma riproduce la disposizione dell'art. 640 del codice del 1865 circa il *tempo* e il *modo* nella esecuzione delle opere: dal principio che il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne, deriva che il proprietario del fondo dominante ha bensì il diritto di fare nel fondo servente le opere necessarie per usare e conservare la servitù; ma deve arrecare il minor danno possibile al fondo servente.

È stato trasferito sotto il capo VIII (art. 279) il 2° comma del corrispondente art. 241 del progetto (art. 642 cod. del 1865), il quale aggiungeva che, se per l'esercizio della servitù fosse necessario mantenere un'opera sul fondo servente, il proprietario del fondo dominante dovesse provvedersi in corrispondenza dell'interesse del proprietario del fondo servente; ed, esemplificando, che, nella servitù di presa di acque o di condotta, quando il titolo non disponga altrimenti, il proprietario del fondo servente può domandare che il cavo si mantenga convenientemente spurgato e le sue sponde siano in istato di buona riparazione a spese del proprietario del fondo dominante. V. note agli art. 279 e 280.

2. Le spese sono a carico del proprietario del fondo dominante, cui le opere profittano, salvo se diversamente stabilito (2° comma); o in proporzione dei relativi vantaggi se profittano anche all'altro (3° comma) (art. 244 prog.).

**Art. 259.** — *Abbandono del fondo servente.*

Il proprietario del fondo servente, quando è tenuto in forza del titolo o della legge alle spese necessarie per l'uso o per la conservazione della servitù, può sempre liberarsene, abbandonando il fondo servente al proprietario del fondo dominante.

Nel caso che l'esercizio della servitù sia limitato a una parte del fondo, l'abbandono può limitarsi alla parte stessa.

L'abbandono deve essere fatto per atto scritto, sotto pena di nullità.

(Art. 643).

---

Il 1° comma è la riproduzione del corrispondente art. 643 del codice del 1865 sull'abbandono del fondo servente, aggiuntovi all'obbligo in forza del titolo quello in forza della legge alle spese necessarie per l'uso o la conservazione della servitù (art. 245 prog.).

Il 2° comma, applica la disposizione del 1° all'abbandono parziale nel caso in cui l'esercizio della servitù sia limitato ad una parte soltanto del fondo.

Il 3° comma, « trattandosi della *derelictio* di un immobile, esige che l'abbandono sia fatto per iscritto, a pena di nullità » (R. E. n. 164).

**Art. 260.** — *Divisione del fondo dominante o del fondo servente.*

Se il fondo dominante viene diviso, la servitù è dovuta a ciascuna porzione, senza che però si renda più gravosa la condizione del fondo servente.

Se il fondo servente viene diviso e la servitù ricade su una parte determinata del fondo stesso, le altre parti vengono liberate.

(Art. 644).

---

È di nuova formulazione la norma relativa alla estensione della servitù nel caso di *divisione del fondo servente* (2° comma); mentre il codice del 1865 all'art. 644 che regolava l'ipotesi della divisione del fondo dominante, nulla disponeva circa la divisione del fondo servente: l'art. 260, colma la lacuna. Esso nel 1° comma riproduce le disposizione dell'art. 644, e nel 2° comma, « seguendo il principio del diritto romano (fr. 6 § 1 Dig. 8, 6) accolto nel codice tedesco (§ 1026) dispone che se la servitù ricada su una parte determinata del fondo, la servitù si restringe ad essa e le altre parti su cui la servitù non si esercita vengono liberate. Era stato peraltro proposto che nel caso di divisione

del fondo dominante, quando il contenuto della servitù consista in un *frui* (nel prendere, cioè, qualcosa dal fondo servente) e la sua misura sia quantitativamente indeterminata, la divisione vada fatta per ciascuna porzione del fondo, tenuto conto del bisogno di esso al tempo in cui fu costituita la servitù; che se questa conserva la sua utilità solo per alcune parti del fondo dominante, la servitù si estingue in rapporto alle altre per le quali non presenti più alcuna utilità (conforme il § 1029 codice tedesco); ma la Commissione reale non ha creduto accogliere la proposta per gli inconvenienti pratici a cui la norma avrebbe potuto dar luogo » (*R. C. R.* p. 96).

In seno alla Commissione parlamentare venne proposta la soppressione di questa disposizione (1° *comma*) sia perchè superflua, sia perchè in contrasto con l'art. 257 che vieta al proprietario del fondo servente il trasferimento della servitù in luogo diverso da quello originario; e, infine, perchè ove la parte del fondo sia espropriata o distrutta, verrebbe a cessare l'esercizio della servitù perchè le altre parti sono state liberate. Ma fu replicato a questa ultima osservazione che non si può per una simile eventualità tener vincolato tutto il fondo servente; e che la disposizione apparisse utile in quanto chiarisce che ove il fondo servente sia diviso, sarà dovuto un compenso a favore della parte su cui ricadrà le servitù o per lo meno si terrà conto, nella divisione, delle condizioni di inferiorità in cui essa verrà a trovarsi. (*V. C. L.* p. 292).

La disposizione è stata mantenuta: essa « nel 1° *comma* riproduce, come si è detto, la disposizione dell'art. 644 del vecchio codice e nel 2° *comma* stabilisce che se il fondo servente viene diviso e la servitù ricade su una parte determinata di esso, le altre parti vengono liberate. Si è ritenuto superfluo aggiungere che nella divisione occorre tener conto dell'onere che viene a gravare sulla quota di uno dei condividenti » (*R. R.* n. 163) (art. 242, 243 *prog.*).

#### CAPO VI. — Della estinzione delle servitù.

« Sono disciplinati in questa parte del codice soltanto alcuni dei modi di estinzione delle servitù: non si menzionano quei modi i quali, oltre che comuni a tutti gli altri diritti, non richiedono una particolare regolamentazione. Così si è ritenuto superfluo enunciare che la servitù stabilita a termine cessa con lo spirare del termine stesso; che quella stabilita sotto condizione risolutiva vien meno con l'avverarsi di tale condizione; che quella dipendente da un titolo revocabile può essere revocata in conformità del titolo » (*R. R.* n. 165).

#### Art. 261. — Estinzione per confusione.

La servitù si estingue quando in una sola persona si riunisce la proprietà del fondo dominante con quella del fondo servente.

(*Art.* 664).

1. Per ciò che concerne l'estinzione della servitù per confusione, « l'articolo in esame non apporta che lieve modificazione formale alla norma dell'art. 664 del vecchio codice » (*R. R.* n. 166).

Il progetto (art. 261) la aveva completata col disporre (2° comma) che «verificandosi la riunione in una stessa persona della qualità di proprietario del fondo dominante e di quella del fondo servente se queste qualità ritornano a scindersi per una causa inerente all'acquisto (*causa antiqua et primaeva*) la servitù si ripristina» (E. C. R. p. 97). Ma il comma non è stato riprodotto perchè — è detto nella relazione del Guardasigilli (E. R. loc. cit.) — «è chiaro, invece, che se l'acquisto si risolve con estinzione retroattiva, la servitù deve ritenersi come non mai estinta».

2. In seno alla Commissione parlamentare non fu accolta la proposta di aggiungere un comma nel quale si dicesse che finchè dura la confusione non può decorrere prescrizione, tale norma essendo «superflua in quanto, si osservò, durante la confusione non decorre prescrizione». (V. C. L. p. 296).

3. Neanche fu accolta la proposta di aggiungere che la servitù si estingue per rinuncia unilaterale del titolare ma non per rinuncia al diritto di proprietà da parte del proprietario del fondo servente, essendosi osservato che «non è ammessa rinuncia alla proprietà». (V. C. L. p. 296).

4. Le servitù costituite dall'enfiteuta sul fondo enfiteutico non cessano per confusione, ma solo per decorso del termine, per non uso o per devoluzione (v. art. 266).

#### Art. 262. — *Estinzione per non uso.*

La servitù si estingue quando non se ne usa per venti anni.

Il termine decorre dal giorno in cui si è cessato di esercitarla; ma se si tratta di servitù negativa o di servitù per il cui esercizio non è necessario il fatto dell'uomo, il termine decorre dal giorno in cui si è verificato un fatto che ne ha impedito l'esercizio.

Nelle servitù che si esercitano a intervalli, il termine decorre dal giorno in cui la servitù si sarebbe potuta esercitare e non ne fu ripreso l'esercizio.

Agli effetti dell'estinzione si computa anche il tempo per il quale la servitù non fu esercitata dai precedenti titolari.

Se il fondo dominante appartiene a più persone in comune, l'uso della servitù fatto da una di esse impedisce l'estinzione riguardo a tutte.

La sospensione o la interruzione del non uso a vantaggio di uno dei comproprietari giova anche agli altri.

(Art. 666, 667, 671, 672).

---

1. «Quanto alla *estinzione delle servitù per non uso*, l'art. 262 integra l'incompleta disciplina del codice del 1865 (art. 666). Mentre infatti il *primo comma* pone la norma che la servitù si estingue quando non se ne usi per lo spazio di venti anni, il *secondo comma* distingue l'ipotesi che si tratti di servitù affermativa, per il cui esercizio sia

necessario il fatto dell'uomo, dall'ipotesi che si tratti di servitù negativa ovvero di servitù affermativa per il cui esercizio non sia necessario il fatto dell'uomo. Nella prima ipotesi, il termine di prescrizione decorre dal giorno in cui si è cessato di esercitare la servitù: nella seconda ipotesi decorre dal giorno in cui si è verificato un fatto che ne ha impedito l'esercizio. Tale fatto, da intendersi come fatto materiale, potrà essere opera così del proprietario del fondo dominante, come del proprietario del fondo servente o di un terzo, giacchè per la norma è rilevante il semplice dato concreto e obiettivo della protratta interruzione dell'esercizio della servitù per il tempo su indicato.

« Riappare, in tal modo, la distinzione fra servitù continue e discontinue, per quanto le due espressioni non siano adoperate nel testo; ma la distinzione, come ho già notato, se è ingiustificata ai fini dell'usucapione, è insopprimibile in tema di prescrizione estintiva. È evidente, infatti, che, quando per l'esercizio della servitù non è necessario il fatto dell'uomo, esula la possibilità di assumere l'inazione del titolare quale criterio per determinare l'inizio del non uso ». (R. R. n. 167).

2. « Prevede pure l'articolo in esame (*terzo comma*) che la servitù si eserciti ad intervalli e, per le così dette servitù intermittenti, stabilisce che il termine prescrizione decorre dal giorno in cui la servitù si sarebbe potuta esercitare e non ne fu ripreso l'esercizio. Non si ha quindi negligenza se non quando il titolare della servitù abbia fatto decorrere il tempo utile per conservare il diritto che era nella possibilità di esercitare » (Rel. cit.): « in altri termini, la prescrizione comincia non dell'ultimo atto effettivo, ma dal primo atto mancato » (R. C. R., p. 97) (art. 263 prog.).

3. « All'*accessio temporis* si richiama il *quarto comma* dell'articolo, disponendo che all'effetto della estinzione della servitù si computa anche il tempo per il quale la servitù non fu esercitata dai precedenti titolari. È tradotto così in formula legislativa un principio già enunciato nelle fonti romane: *tempus, quo non est usus praecedens fundi dominus, cui servitus debetur, imputatur ei, qui in eius loco successit* (fr. 18 § 1 Dig. VIII, 6). Il principio, benchè non espressamente formulato, era, del resto, insito nel sistema del vecchio codice ». (R. R. loc. cit.).

4. « A differenza dei menzionati commi secondo, terzo e quarto, non sono di nuova formulazione gli *ultimi due commi* (*quinto e sesto*) dell'articolo, che riproducono testualmente gli articoli 671 e 672 del codice del 1865, per i quali, se il fondo dominante appartiene a più persone in comune, l'uso della servitù fatto da alcune di esse impedisce, per il principio dell'indivisibilità della servitù, la estinzione riguardo a tutte, e la sospensione o la interruzione del non uso a vantaggio di uno dei comproprietari profitta anche agli altri » (R. R. n. 167).

5. Non è stata mantenuta la proposta della Commissione parlamentare, per la quale per le servitù costituite senza termine e senza condizione la prescrizione decorre dal giorno in cui, secondo il titolo, potevano essere esercitate.

6. Non è stato riprodotto l'art. 669 del codice del 1865, perchè superfluo in quanto « le vestigie di un'opera con le quali si praticava

una presa d'acqua non impediscono la prescrizione, essendo ovvio che il fatto contrario all'uso di una servitù di presa d'acqua si ha col mantenere l'opera in istato di poter servire all'uso » (R. C. R., p. 97).

7. V. art. 39 disposizioni transitorie circa il termine.

**Art. 263. — Impossibilità di uso e mancanza di utilità.**

L'impossibilità di fatto di usare della servitù e il venir meno dell'utilità della medesima non fanno estinguere la servitù, se non sia decorso il termine indicato dall'articolo precedente.

(Art. 662, 663).

« Non può dirsi che una sostanziale innovazione agli articoli 662 e 663 del codice del 1865 apporti l'art. 263 del testo, secondo cui l'impossibilità di fatto di usare della servitù o il venir meno dell'utilità della medesima non fanno estinguere la servitù, se non sia decorso il termine necessario per la prescrizione. Si ha in questo caso sospensione o quiescenza della servitù, poichè lo stato dei luoghi può nuovamente mutare e l'utilità risorgere. Semplice sospensione o quiescenza si aveva, in fondo, anche nel sistema del codice del 1865, poichè, se l'art. 662 dichiarava cessata la servitù quando le cose si trovassero in tale stato che non se ne potesse più fare uso, l'art. 663 ne ammetteva la reviviscenza quando le cose fossero ristabilite in modo che l'uso ne fosse nuovamente possibile, sì che, in definitiva, la servitù non veniva a estinguersi che con l'avverarsi della prescrizione estintiva. Con formulazione più chiara e sintetica l'art. 263 esprime un concetto non difforme » (R. R. n. 168).

Il progetto (art. 260) regolava anche esso il caso di estinzione della servitù semprechè questa per qualsiasi ragione non presentasse più alcuna utilità apprezzabile pel fondo dominante; « se però siasi determinato uno spostamento dello stato dai luoghi dipendenti di eventi naturali — così la relazione sul progetto (p. 97) — e ciò determini impossibilità dell'esercizio della servitù questa si estingue solo quando l'impossibilità di esercitarla duri pel periodo prescrizioneale; così risolvendosi il dubbio che sorgeva dagli art. 662 e 663 del codice, in quanto mentre il primo parla di cessazione della servitù, il secondo ne ammette la resurrezione cessando l'ostacolo, il progetto invece, considera la servitù sospesa o quiescente ». La norma del progetto era quindi diversa da quella che è stata accolta nell'articolo in esame.

**Art. 264. — Esercizio limitato della servitù.**

La servitù esercitata in modo da trarne un'utilità minore di quella indicata dal titolo si conserva per intero.

(Art. 668).

« Per ciò che concerne il modo di esercizio della servitù, l'art. 264 elimina un errore d'interpretazione delle fonti romane, che, accolto nel codice napoleonico, passò nel codice del 1865. A differenza di



quanto stabiliva il vecchio codice (art. 668), il modo di esercizio della servitù non si prescrive nella stessa guisa che la servitù medesima: la servitù esercitata in modo da trarne un'utilità minore di quella indicata dal titolo si conserva per intero. La nuova norma, che si ricollega alla tradizione romanistica, si configura quale esplicazione logica del principio della indivisibilità delle servitù » (*R. R. n. 169*) V. art. 265, nota).

La disposizione di questo articolo si applica se la *prescrizione del modo della servitù* non si è compiuta prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà (28 ottobre 1941) (art. 40, 2° comma *disposiz. transitorie*).

**Art. 265.** — *Esercizio della servitù non conforme al titolo o al possesso.*

L'esercizio di una servitù in tempo diverso da quello determinato dal titolo o dal possesso non ne impedisce l'estinzione per non uso.

(Art. 670).

---

È stata qui riprodotta (su proposta della Commissione parlamentare) mentre il progetto l'aveva soppressa, in quanto vi si affermava « un principio ovvio e tradizionale in materia di prescrizione » (V. C. L., p. 98) la disposizione dell'art. 670 del vecchio codice, per cui l'esercizio di una servitù in tempo diverso da quello determinato dal titolo o dal possesso non ne impedisce la prescrizione. « La disposizione vale, fra l'altro, a chiarire che il modo è considerato nell'art. 264 in senso quantitativo e non qualitativo » (*R. R. n. 169*).

**Art. 266.** — *Servitù costituite sul fondo enfiteutico.*

Le servitù costituite dall'enfiteuta sul fondo enfiteutico cessano quando l'enfiteusi si estingue per decorso del termine, per non uso o per devoluzione.

(Art. 665).

---

1. « È stata mantenuta, in relazione all'ampiezza del diritto di cui è investito ed in conformità di una lunga tradizione risalente al diritto romano ed accettata nel codice del 1865 (art. 665) la facoltà dell'enfiteuta di imporre servitù sul fondo enfiteutico; ma poichè tali servitù non possono pregiudicare gl'interessi del concedente, la loro durata è, in generale, legata a quella dell'enfiteusi: così esse si estinguono quando l'enfiteusi si estingue per decorrenza del termine, per devoluzione o per prescrizione » (*R. R. n. 158*). « Con formula generica, il vecchio codice le dichiarava estinte con l'estinzione dell'enfiteusi (art. 665 cit.); è apparso però « necessario distinguere i vari casi di estinzione del rapporto enfiteutico, non potendo nella norma ricomprendersi, senza ledere i diritti dei terzi, anche l'ipotesi che l'enfiteusi si estingue per confusione » (*R. R., n. 170*).

In proposito va ricordato che il progetto (art. 225) consentiva oltre che all'enfiteuta, anche all'usufruttuario e al conduttore di un fondo con locazione ultravennale di costituire servitù rispettivamente sul fondo in enfiteusi, in usufrutto e in locazione, nonostante si fosse osservato in contrario, quanto ai due ultimi casi, che la servitù è *ad tempus* e che non può essere consentita, in questo caso, la costituzione di un onere che può alterare la sostanza e la forma della cosa o diminuirne il valore ed essendo un atto di alienazione parziale del fondo non può essere consentito e chi non ne ha la disponibilità. A ciò fu opposto che in questi casi la servitù va costituita nei limiti del godimento del costituente ed ha termine con l'estinguersi del diritto di usufrutto o di locazione, mentre si voleva, nell'interesse dell'agricoltura, aver riguardo a un più razionale sfruttamento del fondo mediante servitù temporanee per far fronte a contingenti necessità agricole, senza pregiudizio dei diritti del proprietario, donde l'obbligo del costituente di rimettere il fondo nel pristino stato al termine delle servitù (R. C. R., p. 90).

La Commissione parlamentare aveva proposto di negare al conduttore la facoltà di imporre servitù sul fondo locato e aveva suggerito di consentire al proprietario di reclamare all'autorità giudiziaria circa la convenienza della servitù che volesse essere costituita dall'usufruttuario (V. C. L., p. 289).

Quanto alle servitù costituite dal nuovo proprietario, v. art. 249.

2. « Non è sembrata in armonia col sistema che regola l'istituto delle dote la facoltà consentita dal vecchio codice al marito (art. 665) di costituire *servitù sui beni dotati*. Dichiarata (art. 1405 cod. civ. 1865; art. 185, libr. I, nuovo codice) la inalienabilità e non ipotecabilità di questi beni se non col consenso di ambidue i coniugi e con l'autorizzazione del tribunale nei soli casi di necessità ed utilità evidente (salvo che l'alienazione o l'obbligazione sia stata consentita nell'atto di costituzione di dote) non si è ritenuto coerente ammettere che il marito da solo, anche senza alcuna necessità od utilità, imponga servitù su di essi » (R. R., n. 158).

3. Quanto alle servitù costituite *a favore* del fondo enfiteutico, dotale o in usufrutto, v. successivo art. 267.

**Art. 267.** — *Servitù costituite a favore del fondo enfiteutico, dotale o in usufrutto.*

Le servitù costituite dall'enfiteuta a favore del fondo enfiteutico non cessano con l'estinguersi dell'enfiteusi. Lo stesso vale per le servitù costituite dall'usufruttuario a favore del fondo di cui ha l'usufrutto o dal marito a favore del fondo dotale.

(Art. 665).

---

Come già si è rilevato (v. art. 248, 3ª nota) la facoltà di costituire servitù a *vantaggio del fondo*, ammessa dal codice del 1865 per l'en-

fiteuta rispetto al fondo enfiteutico e del marito rispetto al fondo dotale, è stata estesa all'usufruttuario, in considerazione del potere che questi ha « di apportare miglioramenti che siano conformi alla destinazione economica del fondo (art. 175) » (R. R. n. 159) (art. 228 prog.).

L'art. 267 in esame riguarda l'estinzione di tali servitù. « Non si estinguono, per l'estinzione dell'enfiteusi, qualunque sia la causa dell'estinzione, o per l'estinzione dell'usufrutto le servitù attive costituite dall'enfiteuta o dall'usufruttuario, giacchè esse si concretano in un miglioramento del fondo, di cui accrescono il valore; nè, per identità di ragione, si estinguono con lo scioglimento del matrimonio le servitù costituite dal marito a favore del fondo dotale. Anche questa ultima norma ha rispondenza nel vecchio codice (art. 665), il quale, però, come si è notato, tace circa il potere dell'usufruttuario di costituire servitù attive » (R. R. n. 170).

#### CAPO VII. — *Delle azioni a difesa delle servitù.*

##### **Art. 268.** — *Accertamento della servitù e altri provvedimenti di tutela.*

Il titolare della servitù può farne riconoscere in giudizio la esistenza contro chi ne contesta l'esercizio e può far cessare gli eventuali impedimenti e turbative. Può anche chiedere la rimessione delle cose in pristino, oltre il risarcimento dei danni.

Come al proprietario è riconosciuta l'azione *negatoria* per far riconoscere la libertà del fondo (art. 139) così analoga azione è riconosciuta in questo articolo, che non ha precedenti, l'azione tipica (*confessoria*) a tutela della servitù, con la quale chi ha diritto alla servitù può farne riconoscere in giudizio la esistenza contro chi ne contesta l'esercizio, e può non solo far cessare gli eventuali impedimenti o turbative, ma può anche chiedere la remissione ad *pristinum*, oltre il risarcimento dei danni, ove della servitù sia accertata la esistenza » (R. R., n. 171) (art. 265 prog.).

#### CAPO VIII. — *Di alcune servitù in materia di acque.*

Sono state raccolte in questo ultimo capo, « che può quasi considerarsi come un'appendice del titolo sesto, numerose norme del codice del 1865 concernenti alcune servitù in materia di acque. Diviso il capo in due sezioni, sono state ricondotte nella prima (articoli 269-282) quelle norme del vecchio codice che si riferiscono alla servitù di *presa* o di *derivazione d'acqua* (articoli 620-628, 642, 649, 651-652), nella seconda (articoli 283-288) quelle che si riferiscono alla *servitù degli scoli* e degli *avanzi di acqua* (articoli 637-638, 653-656). La disciplina della materia è rimasta quasi inalterata: gli emendamenti apportati alle norme del vecchio codice hanno prevalentemente carattere formale » (R. R. n. 172).

Non è stata riprodotta dal progetto, comechè superflua, la disposizione dell'art. 246, la quale dichiarava che la servitù di presa d'acqua dalla altrui sorgente o corrente (*servitus aquae haustus*) può costituirsi soltanto per acque che non siano pubbliche a norma delle leggi sulle acque (V. Legge del 1933 (t. u.) sulle acque pubbliche).

Sono stati soppressi gli artt. 657 a 661 circa i *consorzi* in materia di acque, la cui materia « più opportunamente è stata lasciata alla disciplina delle leggi speciali » (*R. O. R.*, p. 96).

SEZIONE. — *Della servitù di presa o di derivazione di acqua.*

**Art. 269.** — *Presa d'acqua continua.*

Il diritto alla presa d'acqua continua si può esercitare in ogni istante.

(Art. 623).

È qui riprodotta testualmente la disposizione del corrispondente art. 623 del codice del 1865; quando si tratta di diritto di presa d'acqua continua, essa si può esercitare in qualunque momento.

Il progetto aveva soppresso questa norma, e così anche quelle degli art. 624 a 628 del codice del 1865, perchè relative a rapporti regolati dalle convenzioni o dagli usi (*R. O. R.*, p. 96).

**Art. 270.** — *Modulo d'acqua.*

Nelle servitù in cui è convenuta ed espressa una costante quantità di acqua, la quantità deve esprimersi in relazione al modulo.

Il modulo è l'unità di misura dell'acqua corrente.

Esso è un corpo d'acqua che scorre nella costante quantità di cento litri al minuto secondo e si divide in decimi, centesimi e millesimi.

(Art. 622).

Sono state qui riprodotte le disposizioni del corrispondente articolo 622 del codice del 1865 (art. 247 prog.): la quantità costante d'acqua che si ha il diritto di derivare deve essere espressa in *moduli* (1° comma); il modulo è l'unità di misura dell'acqua corrente (2° comma). Il 3° comma stabilisce tale misura.

**Art. 271.** — *Forma della bocca e dell'edificio derivatore.*

Quando, per la derivazione di una costante e determinata quantità di acqua corrente, è stata convenuta la forma della bocca e dell'edificio derivatore, questa forma deve essere mantenuta, e le parti non possono chiederne la modificazione sotto pretesto di eccedenza o deficienza d'acqua, salvo che l'eccedenza o la deficienza provenga

da variazioni seguite nel canale dispensatore o nel corso delle acque in esso correnti.

Se la forma non è stata convenuta, ma la bocca e l'edificio derivatore sono stati costruiti e posseduti durante cinque anni, non è neppure ammesso dopo tale tempo alcun reclamo delle parti per eccedenza o deficienza d'acqua, salvo nel caso di variazione seguita nel canale o nel corso delle acque come sopra.

In mancanza di convenzione o di possesso la forma sarà determinata dall'autorità giudiziaria.

(Art. 620).

---

Le disposizioni dell'art. 620 del codice del 1865 sono state sostanzialmente riprodotte in questo articolo (art. 248 prog.).

#### **Art. 272.** — *Determinazione della quantità d'acqua.*

Quando la quantità d'acqua non è stata determinata, ma la derivazione è stata fatta per un determinato scopo, s'intende concessa la quantità necessaria per lo scopo medesimo, e chi vi ha interesse può in ogni tempo fare stabilire la forma della derivazione in modo che ne venga assicurato l'uso necessario e impedito l'eccesso.

Se però è stata convenuta la forma della bocca e dell'edificio derivatore, o se, in mancanza di convenzione, si è posseduta per cinque anni la derivazione in una determinata forma, non è più ammesso alcun richiamo delle parti, se non nel caso accennato dall'articolo precedente.

(Art. 621).

---

Sono state qui sostanzialmente riprodotte le disposizioni del corrispondente art. 621 del codice del 1865 (art. 249 prog.).

#### **Art. 273.** — *Norme regolatrici della servitù.*

Per l'esercizio della servitù di presa d'acqua, quando non dispone la convenzione o non è possibile riferirsi al possesso, si osservano gli usi del luogo.

In mancanza di tali usi si osservano le disposizioni dei tre articoli seguenti.

---

Disposizione nuova (art. 250 progetto); la quale stabilisce che gli usi del luogo vanno osservati per l'esercizio di presa d'acqua quando non disponga la convenzione o non possa riferirsi al possesso. In difetto degli usi valgono le norme dei tre seguenti articoli; questa ultima disposizione mancava nel progetto.

**Art. 274.** — *Tempo d'esercizio della servitù.*

Il diritto alla presa d'acqua si esercita, per l'acqua estiva, dall'equinozio di primavera a quello d'autunno; per l'acqua iemale, dall'equinozio d'autunno a quello di primavera.

La distribuzione d'acqua per giorni e per notti si riferisce al giorno e alla notte naturali.

L'uso delle acque nei giorni festivi è regolato dalle feste di precesso vigenti al tempo in cui l'uso fu convenuto o in cui si è incominciato a possedere.

(Art. 624).

Sono qui riprodotte le disposizioni dell'art. 624 del codice del 1865 circa il tempo di esercizio della servitù di presa d'acqua; omessa quella per l'acqua distribuita ad intervalli d'ore, giorni, settimane, mesi o altrimenti, nei quali casi il diritto si esercita nei tempi determinati dalla convenzione o dal possesso, o in mancanza degli usi giusta il precedente art. 273. Tali disposizioni mancarono nel progetto. (V. nota all'art. 269).

**Art. 275.** — *Distribuzione per ruota.*

Nelle distribuzioni per ruota il tempo che impiega l'acqua per giungere alla bocca di derivazione dell'utente si consuma a suo carico, e la coda dell'acqua appartiene a quello di cui cessa il turno.

(Art. 625).

Questo articolo è la riproduzione integrale del corrispondente art. 625 del codice del 1865, non riprodotto nel progetto (v. nota all'art. 269).

**Art. 276.** — *Acque sorgenti o sfuggite.*

Nei canali soggetti a distribuzione per ruota le acque sorgenti o sfuggite, ma contenute nell'alveo del canale, non possono ritenersi o derivarsi da un utente che al tempo del suo turno.

(Art. 626).

Negli stessi termini era formulato il corrispondente art. 626 del codice del 1865, non riprodotto nel progetto. (V. nota all'art. 269).

**Art. 277.** — *Variazione del turno tra gli utenti.*

Nei medesimi canali possono gli utenti variare o permutare tra loro il turno, purchè tale cambiamento non rechi danno agli altri.

(Art. 627).

È stata qui riprodotta testualmente la disposizione del corrispondente art. 627 del codice del 1865, non riprodotta nel progetto. (V. nota all'art. 269).

**Art. 278.** — *Acqua impiegata come forza motrice.*

Chi ha diritto di servirsi dell'acqua come forza motrice non può, senza espressa disposizione del titolo, impedirne o rallentarne il corso, procurandone il ribocco o ristagno.

(Art. 628).

---

Nei medesimi termini era formulato il corrispondente art. 628 del codice del 1865, non riprodotto nel progetto. (V. nota all'art. 269).

**Art. 279.** — *Manutenzione del canale.*

Nella servitù di presa o di condotta d'acqua, quando il titolo non dispone altrimenti, il proprietario del fondo servente può domandare che il canale sia mantenuto convenientemente spurgato e le sue sponde siano tenute in istato di buona manutenzione a spese del proprietario del fondo dominante.

(Art. 642).

---

Sono state qui riprodotte le disposizioni del corrispondente articolo 642 del codice del 1865 (art. 251 prog.) V. nota al successivo art. 280.

**Art. 280.** — *Obblighi del concedente fino al luogo di consegna dell'acqua.*

In mancanza di particolare convenzione, il concedente dell'acqua di una fonte o di un canale è tenuto verso gli utenti a eseguire le opere ordinarie e straordinarie per la derivazione e condotta dell'acqua fino al punto in cui ne fa la consegna, a mantenere in buono stato gli edifici, a conservare l'alveo e le sponde della fonte o del canale, a praticare i consueti spurghi e a usare la dovuta diligenza, affinché la derivazione e la regolare condotta dell'acqua siano effettuate a tempi debiti.

(Art. 649).

---

Sono qui riprodotte le disposizioni del corrispondente art. 649 del codice del 1865 (art. 251 prog.).

In merito al presente articolo e al precedente osserva la relazione del Guardasigilli (*R. R.*, n. 173): «Nella nuova sistemazione data alle norme del vecchio codice, l'art. 649 (art. 280 del testo) segue immediatamente l'art. 642 (art. 279 del testo). Potrebbe in ciò ravvisarsi un difetto di coordinamento fra le due norme, in quanto, mentre nell'una (art. 279 del testo) si riconosce al proprietario del fondo servente il diritto di esigere, se il titolo non disponga altrimenti, che

il cavo si mantenga convenientemente spurgato e le sponde siano in istato di buona riparazione a spese del proprietario del fondo dominante, nell'altra (art. 280 del testo) si stabilisce che, in mancanza di particolare convenzione, il concedente dell'acqua di una fonte o di un canale è tenuto a fare le opere ordinarie e straordinarie per la derivazione e la condotta dell'acqua sino al punto in cui ne fa la consegna, nonchè a conservare l'alveo e le sponde della fonte o del canale, a praticare i consueti spurghi e a usare la dovuta diligenza affinchè la derivazione e la condotta dell'acqua siano regolarmente effettuate. In realtà, nessuna antinomia esiste fra le due disposizioni, giacchè gli obblighi di cui è menzione nell'art. 280 non gravano sul concedente che fino al punto in cui egli fa la consegna dell'acqua; oltre questo punto gravano invece sull'utente e riprende impero la norma dell'art. 279 ».

**Art. 281.** — *Deficienza dell'acqua.*

La deficienza dell'acqua deve essere sopportata da chi ha diritto di prenderla e di usarla nel tempo in cui accade tale deficienza.

Tra diversi utenti la deficienza dell'acqua deve essere sopportata prima da quelli che hanno titolo o possesso più recente, e tra utenti in parità di condizione dall'ultimo utente.

Tuttavia l'autorità giudiziaria, con provvedimento in camera di consiglio, sentiti gli uffici tecnici competenti, potrà modificare o limitare i turni di utilizzazione e dare le altre disposizioni necessarie in relazione alla quantità di acqua disponibile, agli usi e alle colture a cui l'acqua è destinata.

Il concedente dell'acqua è tenuto a una proporzionale diminuzione del corrispettivo per la deficienza dell'acqua verificatasi per causa naturale o per fatto altrui. Parimenti si farà luogo alle dovute indennità in conseguenza delle modificazioni o limitazioni di turni, che siano state disposte dall'autorità giudiziaria.

(Art. 650, 651, 652).

---

Nei codice del 1865 la *deficienza dell'acqua* era regolata dagli artt. 650, 651 e 652.

a) La disposizione dell'art. 651 è stata riprodotta nel 1° *comma* dell'articolo in esame (che il progetto aveva omessa ritenendo che contenesse « norme che si derivano dai principi generali » *R. O. R.*, p. 15) sopprime la parte circa il risarcimento dei danni o la riduzione del prezzo.

b) La disposizione del 1° *comma* dell'art. 652 è stata riprodotta nel 2° *comma*, soppressa del pari la parte circa il risarcimento dei danni; l'art. 253 del progetto disponeva, invece, che fra diversi utenti la deficienza dovesse essere sopportata da tutti in proporzione del quantitativo a ciascuno di essi spettante, secondo il titolo o il possesso « nella considerazione che l'acqua è un bene sociale ».



c) Nuova è la norma del 3° comma, con la quale si è ritenuto « opportuno disporre, nell'interesse generale della produzione agricola o industriale, che l'autorità giudiziaria può nondimeno, con provvedimento in camera di consiglio, sentiti gli uffici tecnici competenti, modificare o limitare i turni di utilizzazione e dare le altre disposizioni necessarie in relazione alla quantità di acqua disponibile, agli usi e alle colture a cui l'acqua è destinata » (R. R., n. 173). Gli uffici che devono essere sentiti sono l'ufficio locale del genio civile e il locale ispettorato dell'agricoltura (v. art. 6 disposizione attuaz.).

d) L'ultimo comma riassume il 1° comma dell'art. 650 del codice del 1865 quanto alla diminuzione del corrispettivo nel caso di deficienza dell'acqua verificatosi per causa naturale o per fatto altrui, omettendo la parte relativa al diritto per i danni verso gli autori della deficienza e omettendo altresì la disposizione del 2° comma dello stesso art. 650 circa l'intervento del concedente nel giudizio che venga promosso dagli utenti contro gli autori medesimi, l'una norma essendo superflua, l'altra avendo natura processuale.

(Il progetto aveva omissso l'intero art. 650 perchè contenente « norme che derivano dai principi generali » com'è detto nella relazione della Commissione reale).

#### Art. 282. — *Riduzione della servitù.*

Se la servitù dà diritto di derivare acqua da un fondo e per fatti indipendenti dalla volontà del proprietario si verifica una diminuzione dell'acqua tale che essa non possa bastare alle esigenze del fondo servente, il proprietario di questo può chiedere una riduzione della servitù, avuto riguardo ai bisogni di ciascun fondo. In questo caso è dovuta una congrua indennità al proprietario del fondo dominante.

È un nuovo articolo, che non ha precedenti nel codice del 1865 e di cui non si fa alcun cenno nella relazione del Guardasigilli. Vi si prevede l'ipotesi di una tale diminuzione dell'acqua che non sia sufficiente ai bisogni del fondo servente per cause indipendenti dalla volontà del proprietario: in tale ipotesi questi può chiedere una *riduzione della servitù* avendosi riguardo ai bisogni di ciascuno dei due fondi (dominante e servente); e al proprietario del fondo dominante è dovuta una congrua indennità.

Il progetto prevedeva, e regolava questa ipotesi negli art. 237 e 238: essa — così la relazione sul progetto (R. R. O. p. 95) — riguarda il caso di servitù in cui il contenuto consiste in un *frui*: nel titolo è fissato, ad es., la quantità di acqua necessaria al fondo dominante: ma in seguito l'acqua della fonte viene a diminuire in modo che se si dovesse continuare a concedere acqua al fondo dominante nella stessa misura di prima, il fondo irriguo servente finirebbe per diventare *res inutilis*; si tratta di una collisione di diritto: deve prevalere il diritto di proprietà o il diritto di servitù? L'art. 237 (del progetto) stabilisce che il proprietario dal fondo servente può chiedere

al proprietario del fondo dominante una riduzione della servitù in proporzione dei bisogni di ciascun fondo »; (il successivo art. 238 aggiungeva che al proprietario del fondo dominante è dovuto una congrua indennità). (V. nota 2ª all'art. 256).

SEZIONE II. — *Della servitù degli scoli e degli avanzi di acqua.*

**Art. 283.** — *Servitù attiva degli scoli.*

Gli scoli o acque colaticce derivanti dall'altrui fondo possono costituire una servitù a favore del fondo che li riceve, all'effetto di impedire la loro diversione.

(Art. 637).

È stato qui riprodotto il 1º comma dell'art. 637 del codice del 1865 (art. 254 prog.).

**Art. 284.** — *Usucapione della servitù attiva degli scoli.*

Nella servitù attiva degli scoli il termine per l'usucapione comincia a decorrere dal giorno in cui il proprietario del fondo dominante ha fatto sul fondo servente opere visibili e permanenti destinate a raccogliere e condurre i detti scoli a vantaggio del proprio fondo.

Quando sul fondo servente è aperto un cavo destinato a raccogliere e condurre gli scoli, il regolare spurgo e la manutenzione delle sponde fanno presumere che il cavo sia opera del proprietario del fondo dominante, purchè non vi sia titolo, segno o prova in contrario.

Si reputa segno contrario l'esistenza sul cavo di opere costruite o mantenute dal proprietario del fondo in cui il cavo è aperto.

(Art. 637, 638).

Il 1º comma « non riproduce integralmente il 2º comma dell'articolo 637 del codice del 1865, il quale stabiliva che, quando il modo di acquisto della servitù anzidetta fosse l'usucapione, questa non aveva inizio se non dal giorno in cui il proprietario del fondo dominante avesse fatto sul fondo servente opere visibili e permanenti destinate a raccogliere e a condurre gli scoli a proprio vantaggio, ovvero dal giorno in cui il proprietario del fondo dominante avesse cominciato o continuato a goderli, non ostante un atto formale di opposizione del proprietario del fondo servente. È stata eliminata quest'ultima parte del comma su riferito, giacchè la riproduzione di essa sarebbe apparsa quale una deroga non giustificata alla norma generale della non usucapibilità delle servitù non apparenti » (R. R. n. 172).

Il 2º e 3º comma riproducono le disposizioni dell'art. 638.

**Art. 285.** — *Diritti del proprietario del fondo servente.*

La servitù degli scoli non toglie al proprietario del fondo servente il diritto di usare liberamente dell'acqua a vantaggio del suo fondo, di cambiarne la coltivazione e anche di abbandonarne in tutto o in parte la irrigazione.

(Art. 655).

---

È stata qui riprodotta testualmente la disposizione del corrispondente art. 655 del codice del 1865 (art. 256 prog.).

**Art. 286.** — *Diritto agli avanzi d'acqua.*

Quando l'acqua è concessa, riservata o posseduta per un determinato uso, con restituzione al concedente o ad altri di ciò che ne sopravanza, tale uso non può variarsi a danno del fondo a cui la restituzione è dovuta.

(Art. 653).

---

In questo articolo è stata riprodotta testualmente la disposizione del corrispondente art. 653 del codice del 1865 (art. 257 prog.).

**Art. 287.** — *Divieto di deviare acque di scolo o avanzi d'acqua.*

Il proprietario del fondo vincolato alla restituzione degli scoli o degli avanzi d'acqua non può deviarne una parte qualunque sotto pretesto di avervi introdotto una maggiore quantità di acqua viva o un diverso corpo, ma deve lasciarli discendere nella totalità a favore del fondo dominante.

(Art. 654).

---

La disposizione del corrispondente art. 654 del codice del 1865 è stata testualmente riprodotta in questo articolo (art. 258 prog.).

**Art. 288.** — *Sostituzione di acqua viva.*

Il proprietario del fondo soggetto alla servitù degli scoli o degli avanzi d'acqua può sempre liberarsi da tale servitù mediante la concessione e l'assicurazione al fondo dominante di un corpo d'acqua viva, la cui quantità sarà determinata dall'autorità giudiziaria, tenuto il debito conto di tutte le circostanze.

(Art. 656).

---

È stata qui testualmente riprodotta la disposizione del corrispondente art. 656 del codice del 1865 (art. 252 prog.).

## TITOLO VII. — DELLA COMUNIONE.

1. Questo titolo «regola l'istituto della comunione relativa alla proprietà ed agli altri diritti sulle cose. La disciplina è assai più compiuta che nel codice del 1865 e meglio ordinata al fine di impedire che la situazione d'indivisione dei beni contraddica alle ragioni del progresso civile e della pubblica economia» (*R. R. n. 174*).

2. Il progetto conteneva nell'art. 312 la definizione della comunione, dettando che questa si ha quando la proprietà o altro diritto reale su di una cosa spetta a più persone senza distinzione di parti ma per quote ideali». Ma nel comporre il testo del codice questa disposizione non è stata riprodotta.

«Non è stato neppure qui necessario — così la citata relazione — che la legge formulasse una propria teoria circa la struttura del rapporto di comunione. Questo compito delicato può rimanere alla dottrina: al fine pratico della legge è necessario e sufficiente determinare quali siano le facoltà che il singolo titolare del diritto indiviso può esercitare e i limiti di un tale esercizio, e quali siano, invece, le facoltà che non possono essere esercitate se non raggiungendosi una certa maggioranza di partecipanti o le loro unanimità».

In proposito la relazione della Commissione reale aveva già rilevato che il progetto non risolvesse espressamente «la questione sul modo in cui deve essere concepita la comunione»; ma dalla regola in esso contenuta si potesse «facilmente desumere il punto di vista da esso accolto» cioè, che «nella comproprietà non si ha una semplice divisione del diritto di proprietà sulla cosa fra i singoli comunisti secondo quote intellettuali o ideali, come ammette, invece, l'opinione prevalente e più fondata sotto l'impero del codice del 1865; non si ha neppure, come si sostiene da taluni, conoscenza dei diritti di proprietà dei singoli condomini sull'intera cosa, reciprocamente limitantisi; e non si ha neanche, come si sostiene da altri, un semplice diritto sull'intera cosa spettante alla collettività dei condomini». «La comunione — così l'art. 312 del progetto — si ha quando la proprietà o altro diritto reale su di una cosa spetta a più persone senza distinzione di parti, ma per quote ideali. Ed appunto perchè «si è ammesso che il diritto sulla cosa nella sua interezza spetta alla collettività dei partecipanti o comunisti, si è creduto di dare a tale collettività una maggiore organizzazione e maggiori poteri di quelli che essa ha sotto l'impero del codice attuale..... Tuttavia, il diritto della collettività dei partecipanti sulla intera cosa comune non esclude il diritto dei singoli sulla propria quota» (*R. C. R., p. 127*).

3. Nel determinare poi quali siano «le facoltà spettanti al singolo titolare del diritto indiviso e i limiti di un tale esercizio, e quali quelle che non possono essere esercitate se non raggiungendosi una certa maggioranza o la loro unanimità» il nuovo codice «si è allontanato dai criteri direttivi del codice del 1865, eccessivamente ispirato al riguardo del diritto del singolo partecipante, per cui nessuna innovazione poteva essere apportata, anche se vantaggiosa per tutti, se non col consenso unanime di tutti i partecipanti. Conferendo più ampi poteri alla collettività, opportunamente organizzata, sia

per le innovazioni sia per gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, non si è fatto che trarre alle sue logiche esplicazioni, anche in questo campo, il principio della subordinazione delle determinazioni individuali, non sempre illuminate o ispirate a ragioni degne di tutela, agli interessi generali, tuttavia debitamente e cautamente valutati». (*R. R.*, n. 174).

#### CAPO I. — *Della comunione in generale.*

« A simiglianza del codice del 1865 (lib. I, tit. IV) questo capo porta il nome generico « *della comunione in generale* », sebbene esso comprenda soltanto le norme che governano la comunione della proprietà o di altri diritti reali. Quanto ai diritti di credito, invero, anche ammesso che pure per essi sia possibile un vero e proprio rapporto di comunione — il che da alcuni, almeno sotto l'impero di altre moderne legislazioni (per es., del codice tedesco) viene negato — è evidente che il luogo più opportuno per il regolamento di tale comunione ma sarebbe questo, ma, invece, quello delle « obbligazioni » (*R. C. R.* p. 127).

#### Art. 289. — *Norme regolatrici.*

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, in mancanza di convenzione o di speciali disposizioni di legge, si applicano le norme seguenti.

(*Art.* 673).

---

È stata qui riprodotta, sostanzialmente, la disposizione del corrispondente art. 673 del codice del 1865 (art. 312 prog.).

In seno alla Commissione parlamentare si dubitò che fosse superfluo l'inciso « in mancanza di convenzione o di speciali disposizioni di legge »; ma fu mantenuto nonostante tale rilievo.

« Il condominio — così fu osservato — può essere regolato dai soggetti che sono i condomini, e questi possono stabilire le norme che credono, salvo che non sussistano norme di ordine pubblico o di carattere generale che lo impediscano » (*V. C. L.*, p. 368).

#### Art. 290. — *Quote dei partecipanti.*

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali.

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

(*Art.* 674).

---

Sono state qui riprodotte le disposizioni del 1° e 2° comma dell'articolo 674 del codice del 1865 (art. 313 prog.) sopprese nel primo le parole « fino a prova contraria » comechè superflue.

Le quote della comunione sono, quindi, diverse secondo il numero dei partecipanti e il diritto di ciascuno di essi nella comunione: esse si presumono uguali, salvo prova contraria; il consenso dei partecipanti, perciò, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione della quota di ciascuno di essi.

**Art. 291.** — *Uso della cosa comune.*

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può introdurre a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

(Art. 675).

1. Il 1° *comma*, nella prima parte, è la riproduzione sostanziale dell'art. 675 del codice del 1865 (art. 314 prog.); il quale parlava di destinazione « *fissata dall'uso* »; queste ultime parole sono state omesse e perciò in seno alla Commissione parlamentare fu chiesto da che cosa dovesse essere fissata la destinazione della cosa comune. Ma fu osservato che la parola « uso » poteva far credere si volesse far riferimento alla consuetudine, e perciò venne soppressa, mentre, « quando si dice « destinazione della cosa », è ovvio il riferimento alla destinazione attuale (V. C. L., p. 369).

2. Nella seconda parte dello stesso 1° *comma* « nel regolare l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante, l'art. 291 prevede l'ipotesi che questi intenda eseguire opere per il miglior godimento di essa e gli dà facoltà di eseguirle a proprie spese, purché non ne alterino la destinazione e non ne pregiudichino l'uso da parte degli altri partecipanti. In tal modo, seguendo il largo indirizzo tracciato dalla giurisprudenza, si consente al singolo partecipante di trarre dalla cosa la migliore utilizzazione possibile, entro i limiti inde-rogiabilmente fissati dalla legge ». (R. R. n. 175).

3. Nel 2° *comma* « è regolata l'usucapione nei rapporti fra i partecipanti. Non occorre che il partecipante faccia opposizione contro il diritto degli altri partecipanti, ma basta ch'egli compia atti idonei, nella loro univocità, a rivelare il mutamento del titolo dal suo possesso » (R. R., n. 175).

**Art. 292.** — *Disposizione della quota.*

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel titolo *Delle ipoteche*.  
(Art. 679).

1. Quanto al diritto di disposizione della propria quota da parte dei partecipanti, l'art. 679 del codice del 1865 premetteva che ciascun partecipante ha la piena proprietà della sua quota e dei relativi utili o frutti, ed, esemplificando, soggiungeva che egli può liberamente alienare, cedere od ipotecare tale quota e sostituire altri nel godimento di essa, ma l'effetto dell'alienazione o dell'ipoteca restasse limitata a quella porzione che verrà a spettargli nella divisione.

Il 1° comma dell'articolo 679 del progetto aveva omessa la parte riguardante l'affermazione circa la proprietà della propria quota e dei relativi utili e frutti, per la considerazione che « il diritto di ciascuno dei partecipanti sulla propria quota — come è detto nella relazione sul progetto — non può essere propriamente concepito come un diritto di proprietà ». L'omissione è stata mantenuta nel comporre l'articolo in esame, sostituito alla formula dell'art. 679 quella del 1° comma « la quale non pregiudica problemi di costruzione teorica » (R. R., n. 176).

2. È stata omessa anche la esemplificazione dello stesso art. 679, comechè superflua, mentre quanto alle *ipoteche* costituite da una dei partecipanti sulla cosa comune (2° comma) si è richiamata l'osservanza delle norme riguardante questa materia.

3. In seno alla Commissione legislativa venne richiamata l'attenzione sulla opportunità, in merito alla disponibilità delle quote da parte dei partecipanti, di disporre circa la cessione della propria quota con lo stabilire l'obbligo di offrirla agli altri partecipanti prima che ad estranei favorendo così la reintegrazione della proprietà che in tal modo viene ad acquistare maggiore importanza economica e può essere meglio amministrata, il che è soprattutto desiderabile per le piccole proprietà familiari rurali, allo scopo di mantenere l'unità culturale.

Ma, a seguito della discussione cui il richiamo diè luogo, non si ritenne opportuna una disposizione in tal senso, fra l'altro osservandosi che per la tutela di un interesse di ordine generale che consigli la ricostituzione delle piccole proprietà fondiariae si potrà provvedere con legge speciale, in cui inserire opportune disposizioni in materia. (V. C. L., p. 370).

#### Art. 293. — *Obblighi dei partecipanti.*

Ciascun partecipante deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e alle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salvo la facoltà di liberarsene con la rinunzia al suo diritto.

La rinunzia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.

Il cessionario del partecipante è tenuto in solido col cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

(Art. 676).

L'art. 319 del progetto, riproduceva, con maggior precisione, la disposizione del corrispondente art. 676 del codice del 1865 circa le spese; cioè, che se la maggioranza dei partecipanti o il delegato all'amministrazione rifiuti di provvedere alle opere necessarie per la conservazione della cosa comune, ciascuno dei partecipanti potesse costringere gli altri a contribuirvi, salvo a costoro la facoltà di liberarsene con l'abbandono dei diritti sulla loro quota.

In seno alla Commissione legislativa si discusse innanzi tutto se il partecipante sia tenuto a contribuire anche alle spese per le innovazioni contemplate nel precedente art. 318 del progetto (*ora art. 297*); e convenendo nel senso affermativo, fu proposto e approvato un capoverso così concepito al precedente art. 318: « In ogni caso il dissenziente ha diritto di domandare lo scioglimento della comunione o di abbandonare la propria quota ».

Ma, a seguito di altri rilievi, fu approvato di sostituire all'art. 319 il seguente, che teneva conto anche del diritto di reclamare contro le deliberazioni della maggioranza all'autorità giudiziaria da parte del dissenziente, nei casi dei precedenti art. 316 (amministrazione) e 318 (innovazioni): « I dissenzienti, nell'ipotesi dell'art. 318 e i dissenzienti che non intendono di contribuire alle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, hanno facoltà di liberarsi dai relativi obblighi con l'abbandono dei diritti sulle rispettive quote, anche dopo aver esercitato i reclami previsto negli articoli 316 e 318 ». (*V. C. L. p. 375*).

Nel comporre l'articolo in esame, « stabilito l'obbligo di ciascun partecipante di contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e a quelle deliberate dalla maggioranza nei limiti dei suoi poteri (*primo comma*), si circoscrive la facoltà del partecipante di liberarsi da tale obbligo con la rinuncia al suo diritto, disponendo che la rinuncia non giova a colui che abbia approvato la spesa, sia pure tacitamente (*secondo comma*). Allo stesso concetto di tutela degli altri partecipanti s'ispira la disposizione che sancisce la responsabilità solidale del cedente e del cessionario per il pagamento dei contributi nelle spese, dal primo dovuti e non pagati (*terzo comma*) » (*R. R., n. 177*).

#### Art. 294. — Amministrazione.

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune.

Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente.

Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.



Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria, la quale provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.

(Art. 678).

1. Quanto all'*amministrazione della cosa comune*, è stabilito nel 1° comma dell'articolo in esame (art. 316 prog.) che tutti i partecipanti hanno diritto di concorrervi: ma l'amministrazione può essere delegata a uno o più dei partecipanti o anche a un estraneo, determinandone i poteri e gli obblighi (art. 295, 2° comma).

2. Quanto alle *deliberazioni*, quelle concernenti l'*ordinaria amministrazione* sono regolate nell'articolo in esame (2°, 3° e 4° comma); quelle concernenti le *innovazioni* e gli atti *accedenti l'ordinaria amministrazione* sono regolate nell'art. 297.

I provvedimenti che abbiano tali oggetti sono deliberati dalla *maggioranza dei partecipanti*. « Dal conferimento di tale potere alla maggioranza — così la relazione del Guardasigilli (n. 178) — all'istituto della comunione deriva elasticità di disciplina.

« Per gli atti non *accedenti l'ordinaria amministrazione* basta la semplice maggioranza, calcolata secondo il valore delle quote; le deliberazioni della maggioranza sono obbligatorie per la minoranza dissenziente (2° comma).

3. « Per evitare eventuali abusi si esige per la validità delle deliberazioni della maggioranza che tutti i partecipanti siano previamente informati dell'oggetto della deliberazione (3° comma) e nell'art. 298 vengono determinati i casi in cui le deliberazioni della maggioranza possono essere impugnate innanzi all'autorità giudiziaria da ciascun componente della minoranza dissenziente. Per l'impugnazione è però stabilito un breve termine (trenta giorni), il quale, per coloro che siano intervenuti all'adunanza, decorre dalla data della deliberazione e, per gli assenti, dal giorno in cui la deliberazione fu loro comunicata. La impugnazione non ha effetto sospensivo, ma l'autorità giudiziaria può sospendere l'esecuzione del provvedimento deliberato » (R. R. n. 178).

4. « Prevedendo il caso che non si prendano i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza o che la deliberazione adottata non sia eseguita, l'*ultimo comma* consente a ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria, la quale provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore. Si è ritenuto inopportuno stabilire per queste ipotesi la necessità del procedimento contenzioso, poichè è profondamente diversa la portata dei provvedimenti che l'autorità giudiziaria è chiamata a emettere nei casi previsti dall'articolo 298 e in quelli previsti dall'ultimo comma dell'articolo 294. Nei primi vi è una deliberazione di maggioranza (positiva o negativa) impugnabile dalla minoranza dissenziente, onde sorge una controversia che non può altrimenti essere decisa che nelle forme contenziose; nei secondi si ha in-

vece inerzia nell'amministrazione per non essersi presi o attuati i provvedimenti necessari per la conservazione della cosa comune e s'invoça l'autorità giudiziaria perchè supplisca a tale inerzia; il provvedimento che il giudice emette ha carattere essenzialmente amministrativo » (*R. R. n. 178*).

Il codice del 1865 (art. 678) ammetteva il reclamo anche contro le deliberazioni della maggioranza che risultassero *gravemente pregiudizievoli alla cosa comune*; ma di questo caso non si era fatto cenno « perchè — così la relazione sul progetto — già non è probabile, trattandosi di atti di ordinaria amministrazione, ch'essi possano portare grave pregiudizio alla cosa comune, e poi, l'intervento dell'autorità giudiziaria contro la deliberazione della maggioranza nel caso in esame non si è ritenuto opportuno ». Ma con l'art. 298 (n. 1) tale facoltà è stata concessa espressamente per tale ipotesi.

**Art. 295.** — *Regolamento della comunione e nomina di amministratore.*

Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune.

Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore.

---

« In conformità del sistema largamente attuato in tema di condomini edilizi » (*R. R. n. 178*) e che non ha precedenti nel codice del 1865, « si è creduto opportuno di stabilire espressamente con l'articolo in esame (art. 317 prog.) che la maggioranza dei partecipanti, calcolata nel modo indicato nell'articolo precedente, può delegare l'amministrazione ad uno o più di essi o anche ad un estraneo, e può inoltre stabilire un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune » (*R. C. R., p. 130*).

Il progetto soggiungeva che tale regolamento avesse effetto anche per i successori universali o particolari dei singoli partecipanti; ma tale aggiunta è stata trasportata nell'articolo seguente (1<sup>o</sup> comma).

**Art. 296.** — *Impugnazione del regolamento.*

Entro trenta giorni dalla data della deliberazione che ha approvato il regolamento della comunione, ciascuno dei partecipanti dissenzienti può ricorrere all'autorità giudiziaria. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione.

Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

Nuove sono le disposizioni di questo articolo, che non ha precedenti neanche nel progetto ed è stato introdotto per suggerimento della Commissione legislativa la quale ebbe a proporre di aggiungere all'art. 317 del progetto, concernente il regolamento, un capoverso col quale si facesse salvo il ricorso all'autorità giudiziaria contro le deliberazioni adottate dalla maggioranza o dall'amministratore, pregiudizievoli alla cosa comune. « I partecipanti dissenzienti possono, nel termine di 30 giorni, reclamare all'autorità giudiziaria contro la deliberazione che approva il regolamento della comunione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui la deliberazione fu loro comunicata. Scaduto il termine senza che alcun reclamo sia stato proposto, il regolamento acquista efficacia, oltre che per i partecipanti, per i loro eredi e aventi causa » (R. R., n. 178).

**Art. 297.** — *Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.*

Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purchè esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa.

Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti.

È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni ultranovennali.

L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire mutui destinati alla ricostruzione o al miglioramento della cosa comune.

(Art. 677).

---

1. L'art. 677 del codice del 1865 disponeva che nessuno dei partecipanti potesse fare innovazioni alla cosa comune, ancorchè le pretendesse vantaggiose a tutti, se gli altri non vi acconsentano.

Il progetto (art. 318) per gli atti di *innovazione* eccedenti l'ordinaria amministrazione, quali, per es., i cambiamenti di coltura o di

destinazione della cosa comune, o altre trasformazioni dirette alla conservazione o al migliore godimento di essa, disponeva che le deliberazioni della maggioranza non fossero senz'altro vincolative anche per la minoranza dissenziente, giacchè ciascuno dei dissenzienti poteva far reclamo all'autorità giudiziaria entro un mese dalla deliberazione, e in tal caso l'autorità giudiziaria decideva se la deliberazione dovesse o non eseguirsi, e nell'affermativa poteva dare gli opportuni provvedimenti, ovvero ordinare la prestazione di una cauzione a favore dei dissenzienti per l'eventuale risarcimento dei danni. « Con questa norma dell'art. 318 — così la relazione della Commissione reale — il progetto si è allontanato decisamente dal sistema accolto dal codice vigente nell'art. 677, secondo cui per le innovazioni nella cosa comune è necessario il consenso di tutti i partecipanti: ma il sistema seguito dal progetto si rivela senz'altro logicamente fondato, quando si consideri che già neanche nel caso di innovazioni, le deliberazioni della maggioranza possono facilmente riuscire pregiudizievoli alla minoranza dissenziente, dato che questa può contro di esse reclamare all'autorità giudiziaria, la quale provvederà come è stabilito nel secondo comma dell'articolo in esame; e che d'altra parte il potere dato alla maggioranza di deliberare anche innovazioni nella cosa comune discende logicamente dal principio accolto dalla Commissione e già precedentemente rilevato, che il diritto sull'intera cosa comune spetta alla collettività dei comunisti, e soddisfa poi anche l'esigenza pratica di evitare che uno o alcuni comunisti impongano senz'altro la loro volontà alla maggioranza, impedendo innovazioni che possono riuscire vantaggiose per tutti » (*R. C. R. p.* 130).

L'art. 297 in esame, nel 1° comma richiede la maggioranza qualificata di almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune per le innovazioni: « dal conferimento di tale potere alla maggioranza — così la relazione del Guardasigilli (n. 178) — l'istituto deriva elasticità di disciplina: a differenza delle modificazioni che può apportare il singolo partecipante, le quote trovano un limite nel rispetto della destinazione della cosa, le innovazioni deliberate dalla maggioranza possono importare anche un mutamento di destinazione » quando siano dirette al miglioramento della cosa od a renderne più comodo e redditizio il godimento, purchè non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una opera gravosa.

2. Coll'art. 320 il progetto stesso attribuiva alla collettività dei partecipanti il potere di deliberare, salvo opportune condizioni e cautele, l'*alienazione dell'intera cosa comune*. Si stabiliva, infatti, che la maggioranza dei partecipanti, che rappresentasse almeno i tre quarti della cosa comune, potesse deliberare l'alienazione di essa, salvo ad ogni dissenziente il diritto di fare opposizione dinanzi alla autorità giudiziaria, la quale, qualora la divisione della cosa fosse pregiudizievole agli interessi dei partecipanti, decideva, tenendo anche conto delle particolari circostanze del caso, se l'alienazione debba, o non, aver luogo. « Con questa disposizione — così la relazione della Commissione reale — il progetto apporta una notevole innovazione non soltanto di fronte alle norme del codice nostro attuale, ma anche di fronte a quelle di altre importanti legislazioni moderne, per es., del codice tedesco (§ 747), del codice austriaco (§ 829), del codice svizzero (art. 648<sub>2</sub>) del codice spagnuolo (arg. art. 397-399), e del co-

dice brasiliano (arg. art. 623ur, 628, 635). Secondo tutti questi codici, infatti, l'alienazione dell'intera cosa comune non può aver luogo se non col consenso di tutti i partecipanti. Ma la disposizione del progetto si giustifica col principio da esso accolto, e già precedentemente rilevato, che il diritto sulla cosa nella sua interezza spetta alla collettività dei comunisti, e colla considerazione che non è conveniente dare a ciascun comunista il potere di opporsi in qualunque caso ad un'alienazione dell'intera cosa comune, deliberata dalla maggioranza, la quale può essere vantaggiosa per tutti i comunisti o almeno per la massima parte di essi. Del resto le condizioni e le cautele, colle quali questo potere di alienazione è stato coll'art. 320 concesso alla maggioranza dei comunisti, sono tali che si può fondatamente ritenere che la concessione non potrà in nessun caso dar luogo ad abusi od altri inconvenienti. Si è richiesta, infatti, perchè si possa deliberare la alienazione dell'intera cosa comune, non la semplice maggioranza che è necessaria per decidere circa l'amministrazione di essa, ma una maggioranza che rappresenti almeno i tre quarti della cosa comune; e si è dato inoltre alla minoranza dissenziente il diritto di fare opposizione dinanzi alla autorità giudiziaria, la quale, qualora la divisione della cosa sia pregiudizievole agl'interessi dei partecipanti, deciderà, tenendo anche conto delle particolari circostanze del caso, se l'alienazione debba, o non, aver luogo (*R. C. R.*, p. 13:).

L'art. 297 in esame richiede nel 3° comma non la maggioranza qualificata di cui al 1° (che il 2° comma richiede anche per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione sempre che non siano pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti) ma il *consenso di tutti i partecipanti* per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni ultranovennali.

3. La maggioranza qualificata di due terzi è richiesta, oltre che per le innovazioni e per gli atti accedenti l'ordinaria amministrazione, anche per l'*ipoteca costituita a garanzia di mutui* destinati al miglioramento o alla ricostruzione della cosa comune «in considerazione della speciale finalità» (*R. R.*, n. 178).

4. La stessa maggioranza è richiesta per la *costituzione della servitù a vantaggio del fondo comune*: la relazione del Guardasigilli (n. 159) nota che quanto alla detta costituzione «viene determinata sotto il titolo della comunione la maggioranza qualificata che deve concorrere per l'acquisto (art. 297, 1° e 2° comma) eliminandosi la lacuna del vecchio codice, che nulla disponeva in proposito».

5. Contro la deliberazione della maggioranza relativa ad *innovazioni* o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, che sia in contrasto con le norme del 1° e 2° comma dell'articolo in esame, ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può ricorrere all'autorità giudiziaria. (V. art. 298).

#### **Art. 298.** — *Impugnazione delle deliberazioni.*

Contro le deliberazioni della maggioranza ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può ricorrere all'autorità giudiziaria nei seguenti casi:

1° nel caso previsto dal secondo comma dell'art. 294, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune ;

2° se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'art. 294 ;

3° se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'art. 297.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato.

(Art. 678).

---

Il diritto di impugnare le deliberazioni della maggioranza da parte dei componenti la minoranza dissenziente è ammesso : a) nel caso di deliberazioni che abbiano per oggetto atti di ordinaria amministrazione quando siano gravemente pregiudizievoli alla cosa comune ; b) quando per tali deliberazioni siasi omessa la preventiva informazione sul loro oggetto ai partecipanti ; c) quando la deliberazione avente per oggetto innovazioni pregiudichino il godimento della cosa comune o importino una spesa eccessivamente gravosa o gli atti eccedenti la ordinaria amministrazione siano pregiudizievoli all'interesse del partecipante.

V. note all'art. 294.

#### **Art. 299.** — *Rimborso di spese.*

Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso.

---

Questo articolo contiene una disposizione che non ha precedenti : esso afferma il diritto al rimborso delle spese sostenute per la conservazione della cosa comune dal partecipante in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore. V. R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56 (art. 11) sul condominio degli edifici.

#### **Art. 300.** — *Scioglimento della comunione.*

Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione ; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, se l'immediato scioglimento possa pregiudicare gli interessi degli altri.

Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti.

Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto. (Art. 681).

1. Come nell'art. 321 del progetto, nell'articolo in esame, che riproduce la norma dell'art. 681 del codice del 1865, « si è creduto opportuno di aggiungere (1° comma) sull'esempio del codice svizzero (art. 650 ultimo comma) e del codice austriaco (§ 830) una limitazione al diritto spettante a ciascun partecipante di chiedere lo scioglimento della comunione, attribuendo all'autorità giudiziaria il potere di stabilire, dietro istanza di altri partecipanti, una congrua dilazione, qualora l'immediato scioglimento possa essere pregiudizievole agli interessi degli altri (R. C. R., p. 132).

2. « Quanto alla durata del patto di rimanere in comunione (2° comma), si è lasciato immutato il termine massimo di 10 anni stabilito nell'art. 681 del codice, non essendosi ritenuto opportuno né abbreviarlo a cinque anni sull'esempio del codice francese (art. 815) e del codice brasiliano (art. 629), né prolungato sull'esempio di altri codici (per esempio del codice sassone del 1863, che stabiliva il termine di venti anni). Il sistema seguito dal codice del 1865 è stato del resto accolto anche dal codice spagnolo (art. 400). D'altra parte, non sono sembrati accettabili né il sistema del codice austriaco, il quale al § 832 dispone soltanto che il patto di rimanere in comunione non si trasmette agli eredi, né il sistema del codice tedesco, il quale (§ 749) ammette la validità del patto di rimanere in comunione per sempre o a tempo, pur riservando in ogni caso ai comunisti la facoltà di chiedere, nonostante il patto, la divisione quando vi sia un'importante motivo » — (Rel. cit. p. 179). Si è, peraltro, chiarito, nello stesso secondo comma, che il patto ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti (art. 322 del progetto); ed in conformità del vecchio codice si è disposto (3° comma) che lo scioglimento può essere ordinato dall'autorità giudiziaria prima del tempo convenuto se gravi circostanze lo richiedano.

3. In seno alla Commissione legislativa si è discusso se la dilazione allo scioglimento di cui al 1° comma dovesse essere chiesta e ottenuta con procedimento in camera di consiglio o in contraddittorio: la proposta che il provvedimento debba essere preso in camera di consiglio fu approvata con l'aggiunta di un inciso in questi termini « con ordinanza in camera di consiglio » (V. C. L., p. 383); ma nel formulare il comma questo inciso è stato omissso.

4. Quanto allo scioglimento del compascolo, v. nota 2 all'art. 305.

**Art. 301.** — *Cose non soggette a divisione.*

Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che divise cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

(Art. 683).

Come l'art. 323 del progetto, l'articolo in esame riproduce sostanzialmente la disposizione del corrispondente art. 683 del codice del 1865.

Nella Commissione legislativa era stato proposto di sostituire alla espressione « all'uso cui sono destinate » l'altra « di cui non è possibile il godimento separato o divise darebbero un minor vantaggio alla economia nazionale ». Ma la proposta non fu accolta essendosi osservato essere errata la concezione che raffigura l'interesse individuale sempre in antagonismo con l'interesse della collettività; anche in tema di divisione di una cosa comune nel maggior numero dei casi l'interesse dell'individuo coincide con quello della collettività; non è ammissibile che vi siano persone che, senza alcun motivo, vogliano dividere un bene anche quando la divisione ne distrugge il valore economico; d'altra parte, si soggiunse, si dovrebbe ogni volta fare una indagine preliminare per stabilire se lo scioglimento sia pregiudizievole alla produzione nazionale, perfino nel caso in cui tutti i partecipanti fossero d'accordo per lo scioglimento della comunione. (V. C. L. p. 384).

**Art. 302.** — *Intervento nella divisione e opposizioni.*

I creditori e gli aventi causa di un partecipante possono intervenire nella divisione a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, eccettuato il caso che abbiano notificato un'opposizione anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperimento dell'azione revocatoria o dell'azione surrogatoria.

Nella divisione che ha per oggetto beni immobili, l'opposizione, per l'effetto enunciato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell'atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda.

Devono essere chiamati a intervenire, perchè la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale.

Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo ante-



riore alla comunione medesima, ovvero dalla collazione ordinata dall'art. 284 del libro delle successioni e donazioni.

(Art. 680).

« L'art. 302 regola l'intervento nella divisione e l'opposizione alla divisione stessa da parte dei creditori e degli aventi causa da un partecipante. Il codice del 1865 (art. 680) si limitava ad attribuire ai creditori e ai cessionari di un partecipante il diritto d'intervenire nella divisione e tale diritto assicurava con la facoltà d'impugnare la divisione eseguita non ostante formale opposizione. Il testo (3° comma) completa la disciplina del vecchio codice con alcune norme derivate dal disegno di legge sulla trascrizione presentato al Senato dal Guardasigilli Vittorio Scialoja nella tornata del 3 marzo 1910. Con queste norme si rende necessario l'intervento dei creditori iscritti e di coloro che hanno acquistato diritti su un immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale, in quanto la iscrizione dell'ipoteca e la trascrizione degli atti costitutivi degli altri diritti su menzionati si considerano come equivalenti a opposizione. È così offerta difesa ai diritti sorti durante lo stato di comunione contro il pericolo che la divisione riesca di pregiudizio a chi deriva il suo diritto da quello di un convivente.

« Inoltre, contro il pericolo che i rapporti obbligatori fra partecipanti vengano a restringere l'entità del diritto che a essi spetta nel momento in cui la comunione viene a costituirsi, è offerta adeguata difesa dall'ultimo comma dell'articolo in esame, il quale dispone che nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione può opporsi a coloro che abbiano diritti resi pubblici prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale, salvo che tali ragioni derivino da titolo anteriore alla comunione ovvero dalla collazione fra discendenti ordinata dall'art. 284 del libro delle successioni e donazioni. Non potranno pertanto essere opposte le ragioni che contro un partecipante competano agli altri partecipanti per responsabilità incorse nella gestione dei fondi comuni, per restituzione di rendite, per rimborso di spese, ecc. »: (R. R., n. 180).

### **Art. 303.** — *Divisione in natura.*

La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti.

La disposizione di questo articolo non ha precedenti nel codice del 1865; essa fu introdotta dal progetto (art. 325) che la completava con altre disposizioni con cui si dettavano norme circa la procedura della divisione, che non sono state mantenute sull'osservazione che con l'art. 328 del progetto stesso (ora art. 305) si dichiarano applicabili alla divisione della cosa comune le norme sulla divisione ereditaria.

In conseguenza è stato omesso anche l'art. 326 del progetto che prevedeva il caso in cui la divisione della cosa in natura non fosse

possibile o fosse possibile solo con notevole diminuzione del suo valore, e disponeva che in tal caso si dovesse procedere alla vendita a trattativa privata o a licitazione fra i soli partecipanti, se costoro fossero d'accordo, o, in caso contrario, ai pubblici incanti.

**Art. 304.** — *Obbligazioni solidali dei partecipanti.*

Ciascun partecipante può esigere che vengano estinte le obbligazioni in solido contratte per la cosa comune, le quali siano scadute o scadano entro l'anno dalla domanda di divisione.

La somma per estinguere l'obbligazione si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune, e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa, salvo diverso accordo tra i condividenti.

Se sorgono contestazioni, l'autorità giudiziaria, con provvedimento preso in camera di consiglio, stabilisce quale parte della cosa debba vendersi, e, ove il frazionamento risulti dannoso, può anche disporre la vendita dell'intera cosa.

Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ne ha ottenuto il rimborso concorre nella divisione per una maggior quota corrispondente al suo diritto verso gli altri condividenti.

---

Le disposizioni del 1° e 2° comma sono state introdotte nel progetto (art. 327) « sull'esempio di quelle del § 755 del codice tedesco — così la relazione della Commissione reale — e si giustificano con l'interesse che ha ciascuno dei partecipanti, che sia tenuto solidalmente all'adempimento di un'obbligazione su lui gravante in proporzione delle sue quote conformemente al disposto degli art. 313, 2° comma e 319 (del progetto) che tale obbligazione, se sia scaduta o scada entro l'anno, sia estinta prima che venga effettuata la divisione, per evitare eventuale posteriori azioni di regresso contro gli altri condividenti ». (*R. C. R.*, p. 133).

Nel comporre l'articolo in esame, le dette disposizioni sono state completate con quelle del 3° e 4° comma.

In proposito così si esprime la relazione del Guardasigilli (n. 181): « Il partecipante il quale sia solidalmente tenuto per le obbligazioni contratte per la cosa comune, ha evidente interesse che queste vengano estinte prima che la divisione sia compiuta. Tale interesse giustifica la norma dell'art. 304, il quale consente a ciascun partecipante di esigere l'estinzione delle anzidette obbligazioni che siano scadute o che scadano entro l'anno dalla domanda di divisione. La somma per estinguere l'obbligazione si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa stessa, salvo diverso accordo fra i condividenti. Sorgendo contestazioni, queste sono risolte dall'autorità giudiziaria con provvedimento preso in camera di consiglio.

« Al partecipante che abbia pagato il debito in solido è riconosciuto il diritto di concorrere nella divisione per una maggior quota ».

**Art. 305.** — *Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria.*

Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell'eredità in quanto non sono in contrasto con quelle sopra stabilite.

(Art. 684).

1. È stata qui riprodotta la disposizione del corrispondente art. 684 del codice del 1865 (art. 328 del progetto). V. nota all'art. 303.

2. Non sono state mantenute le disposizioni dell'art. 329 del progetto, che riproducevano quelle del corrispondente art. 682 del codice del 1865 sul *recesso di reciprocità del pascolo*. « Il compascolo — così nella sua relazione il Guardasigilli (n. 182) — come è noto, è un'antica forma di comunione, considerata come una servitù dal codice francese e da alcuni codici dei preesistenti Stati italiani, in virtù della quale tra i proprietari di terreni è stabilito il diritto reciproco di far pascolare il gregge dell'uno nei fondi degli altri. La disposizione in esame stabiliva una particolare procedura per lo scioglimento di questa forma speciale di comunione; richiedeva cioè che si facesse denuncia un anno prima e la si notificasse all'amministrazione comunale, la quale aveva diritto di opporsi al recesso per un grave ed evidente motivo di utilità generale del comune. Non ho ritenuto opportuno di attribuire all'autorità giudiziaria il potere di valutare l'utilità generale del comune, poichè trattasi di apprezzamento discrezionale che deve essere riservato all'autorità amministrativa. In vero il comune può tutelare i suoi interessi mediante i regolamenti di polizia rurale, con i quali, a norma dell'art. 110 del regolamento approvato con R. decreto 12 febbraio 1911, n. 297, per l'esecuzione della legge comunale e provinciale (regolamento che per questa parte deve considerarsi ancora in vigore), si provvede, tra l'altro, alle comunioni generali dei pascoli esistenti sui beni privati ».

**CAPO II.** — *Del condominio negli edifici.*

1. Dalla relazione della Commissione Reale (p. 139) e da quella del Guardasigilli (n. 183):

Questo capo è dedicato ai rapporti di comunione ai quali dà luogo la proprietà dei piani o degli appartamenti di uno stesso edificio. Al momento della pubblicazione del codice civile del 1865 il problema della proprietà per piani o per appartamento negli edifici urbani può dirsi che non esistesse; i legislatori del 1865 non avevano, pertanto ragione di occuparsene di proposito. Tale forma di proprietà urbana cominciò a diffondersi nel periodo bellico ed ha avuto grande incremento nel periodo postbellico, incoraggiata dallo Stato sia perchè essa concorreva alla soluzione della preoccupante crisi edilizia, sia perchè rispondente ad una saggia politica etico-sociale.

Ma nel codice del 1865 non mancava, peraltro, qualche disposizione in materia, quali quelle degli art. 562-564 regolanti le riparazioni e

ricostruzioni dei muri, tetti, vol'e, solai, soffitti, ecc., nei casi di diversi piani di una casa appartenenti a più proprietari o di cosa appartenenti a più proprietari. La collocazione di tali disposizioni sotto la sezione delle servitù stabilite dalla legge « fece sorgere alcune teorie che inquadrarono il diritto dei comproprietari ed i loro rapporti reciproci nel sistema delle servitù o delle limitazioni legali della proprietà; altre invece ravvicinarono il condominio edilizio alla società civile; altre, ancora, considerarono il diritto dei singoli condomini su alcune parti, dell'edificio come un rapporto di comunione *pro diviso*, ovvero come una semplice comunione di uso o di godimento. Più esattamente, dalla migliore dottrina si è distinto, nel complesso rapporto del condominio negli edifici, una proprietà separata dei singoli piani e una comunione forzosa delle altre parti, la quale, rientrando nel sistema generale della comunione dei beni, per quanto presenti aspetti del tutto singolari, vale a giustificare la collocazione data alla materia nel presente titolo. Ma a prescindere da questioni sistematiche, lo sviluppo assunto dal condominio delle case nei tempi più recenti non poteva non consigliare che la disciplina della materia, conseguitasi attraverso provvedimenti speciali, trovasse la sua sede nel codice civile. Ai provvedimenti speciali, e cioè al R. decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56, convertito nella legge 10 gennaio 1935, n. 8, sulla disciplina dei rapporti di condominio delle case, e al R. decreto-legge 4 gennaio 1934, n. 57, convertito nella legge 4 giugno 1934, n. 1033, contenente norme di condominio per le cooperative edilizie a contributo statale e mutuarie della Cassa depositi e prestiti, si sostituisce la disciplina del codice, nella quale — così il Guardasigilli — mi sono studiato di perfezionare alcuni punti della legislazione precedente e di chiarire dubbi d'interpretazione, a cui essa aveva dato luogo nella pratica applicazione ».

Nel codice sono state, peraltro, segnate « le norme fondamentali in materia, lasciando alle leggi speciali quelle di carattere secondario che, avendo carattere secondario, o rispondendo ad esigenze contingenti, hanno bisogno di essere più di frequente emendate o innovate » (R. C. R.)

« Il principio informatore delle norme adottate sta nel concetto che l'edificio costituito di locali appartenenti a proprietari diversi dà vita ad un rapporto complesso, risultante da una proprietà distinta dei singoli locali (casa, piano, negozio, ecc.) e da un condominio di altre parti dell'edificio stesso, costituenti accessori, per lo più necessari, delle parti in proprietà individuale » (R. C. R.).

2. L'art. 356 del progetto riproduceva l'art. 2 del citato decreto-legge del 1934 circa il caso di un fabbricato o gruppo di fabbricati che possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, e disponeva che, in tale caso, ciascun edificio può dar luogo a un condominio separato e che la maggioranza dei condomini può disporre la separazione. Ma l'articolo è stato omissivo, e in sua vece le norme circa lo *scioglimento del condominio* in tale caso sono state incluse fra le *disposizioni di attuazione* (art. 7 e 8) alle quali rimandiamo.

3. Ai rapporti di condominio negli edifici di *cooperative edilizie* che godono del contributo statale nel pagamento degli interessi sui mutui, si applicano le disposizioni delle leggi speciali (*all. 37 disposiz. transitorie*).

**Art. 306.** — *Parti comuni dell'edificio.*

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo :

1° il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune ;

2° i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune ;

3° le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

(Art. 562 ; R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56 (convertito in Legge 10 gennaio 1935, n. 8) art. 1, 3).

1. L'art. 341 del progetto regolava il caso di « edifici divisi per piani, per appartamenti o in altro modo », e la relazione della Commissione reale (1) spiegava che con tale locuzione si intendeva « includere anche quegli edifici i cui locali, in tutto o in parte, non siano adibiti ad abitazione, ma destinati ad usi diversi, per es., negozi, uffici, laboratori, ecc. ». L'art. 306 in esame usa la locuzione « proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio », ma il concetto è restato immutato.

2. Si enumerano nell'articolo (n. 1, 2, 3) le parti dell'edificio che sono oggetto di proprietà comune, cioè, che « debbono rimanere in comunione forzosa pro indiviso, a meno che sussista un titolo di proprietà distinta. Non si è creduto di ammettere che la determinazione delle parti comuni possa essere mutata anche per effetto del possesso. Questo potrebbe talvolta essere contrastante con la natura e la destinazione della cosa, e se dovesse essere produttivo di effetti, i condomini cercherebbero di impedire ciò finendo col non permettere più alcun atto di tolleranza ». (*R. C. R.*, p. 140).

Tali parti « sono dichiarate indivisibili, a meno che la divisione possa farsi senza rendere a ciascun condominio più incomodo l'uso della cosa » (art. 308). (*R. R.*, n. 184).

3. « Con la elencazione fatta nell'articolo, che, del resto non è tassativa, si sono voluti eliminare alcuni dubbi che ancora si agitavano nella dottrina pur avendo avuto soluzione ormai costante nella giurisprudenza. Si è, per es., voluto stabilire che l'area su cui sorge l'edi-

(1) Relatore Azara.

ficio comune, è comune, e non appartiene al proprietario del piano terreno : che i muri maestri sono comuni *pro indiviso*, e non appartengono individualmente ai proprietari dei singoli piani per la porzione a questi corrispondente ; che le scale sono comuni, e non che ciascuna rampa appartiene agli appartamenti a cui accede, ecc. Delle parti dell'edificio indicate come comuni, alcune, come l'area, le fondazioni, i muri maestri, ecc., sono considerate, tali perchè sono necessarie all'esistenza e all'uso della costruzione stessa ; altre, come i locali per la portineria, e per l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditori, ascensori, ecc., sono considerate comuni per lo scopo cui sono destinate » (*R. C. R. cit.*).

4. Il n. 1 dell'art. 342 del progetto finiva con questa frase : « e quant'altro formi parte o accessorio dell'edificio e non possa essere oggetto di proprietà esclusiva ». In seno alla Commissione legislativa fu rilevato come questa espressione fosse in contraddizione palese col 1° comma cioè, con la riserva ivi contenuta « se il contrario non risulti dal titolo » : se le cose indicate nel n. 1 non possono formare oggetto di proprietà esclusiva, è inammissibile — si disse — la riserva per cui la proprietà esclusiva sarebbe creata in virtù di un titolo ; ad esempio, si soggiunse, il giardino (che ivi era menzionato) non potrebbe essere oggetto di proprietà esclusiva da parte di uno dei condomini. Ma fu osservato come la rilevata contraddizione fosse solo apparente nel senso che il giardino si considera di proprietà comune, a meno che non risulti il contrario dal titolo, e che le parole « non possa essere oggetto di proprietà esclusiva » si riferiscono evidentemente a quegli altri accessori che non possono essere, per la loro natura o per la loro distinzione, di proprietà esclusiva di un singolo condomino.

Il relatore ebbe a rilevare che al 1° comma dell'art. 342 del progetto (*ora art. 308*) si diceva che le cose indicate nel precedente articolo 341 non sono soggette a divisione, e perciò sembrasse che il giardino non potesse essere oggetto di proprietà esclusiva, il che era in contraddizione col 1° comma dell'art. 341 nella espressione « se il contrario non risulta dal titolo ».

Ma fu osservato che col 2° comma dell'art. 342 (*non riprodotto*) : (*v. nota 2ª all'art. 307*) si aggiungeva che qualora vi fosse un titolo che disponesse in modo diverso, i diritti dei singoli condomini sono determinati dal titolo stesso (*V. C. L. p. 321*).

Nel comporre nel n. 1° fu ommesso la indicazione dei giardini, e alle parole « non possa essere oggetto di proprietà esclusiva » furono sostituite le altre che vi si leggono « e in genere tutte le parti dell'edificio *necessarie all'uso comune* », mentre la detta commissione aveva proposto di sostituirvi queste : « e che per sua natura o funzione debba considerarsi come comune ».

5. Fu rilevato dal relatore che non si era creduto di riprodurre l'art. 5 della legge del 1924, che prevedeva la possibilità di *comunioni parziali*, cioè, che la proprietà delle cose indicate nell'art. 341 del progetto (*ora art. 306*) possa essere comune a tutti o solo ad alcuno dei condomini ; ma fu osservato che tale disposizione non fosse necessaria in quanto la materia è regolata dai singoli titoli di proprietà (*ivi*).

6. Fu pure rilevato che nel n. 2 l'espressione « *simili* » dovesse essere soppressa, in quanto implicava un concetto restrittivo ; in fatti

gli altri servizi in comune possono anche non essere simili a quelli precedentemente elencati, come per esempio, una palestra. Ma la espressione è stata mantenuta (*ivi*).

7. In seno alla stessa Commissione fu, infine, rilevato come esistesse contraddizione fra il 1° comma dell'articolo 341 del progetto (*ora art. 306*) nella parte « se il contrario non risulta dal titolo » e il 1° comma del successivo art. 342 del progetto stesso il quale dichiarava che le cose indicate nel precedente art. 341 non sono soggette a divisione, e perciò fosse opportuno armonizzare le sue disposizioni. Nel comporre l'art. 307 (art. 342 del progetto) questa disposizione è stata omessa.

V. R. D. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 6.

8. Quanto allo scioglimento di alcune delle cose indicate nell'articolo 306 in esame, restate in comune con gli originari partecipanti, v. *art. 8 disposiz. d'attuazione*.

**Art. 307.** — *Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.*

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, ove il titolo non disponga altrimenti.

Non è ammessa la rinuncia al diritto sulle cose anzidette.

1. « Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è, sempre che il titolo non disponga altrimenti, proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene. Si è determinato in tal modo un criterio unico per tutte le cose comuni, a differenza del decreto-legge 15 gennaio 1934, il quale, relativamente al suolo, ai locali della portineria, ai cortili, alle terrazze ed ai giardini e ad altre cose comuni, disponeva che si tenesse pur conto della natura e della destinazione della cosa e, sussidiariamente, perfino dell'uso: la semplificazione della disciplina ha anche un notevole vantaggio pratico per la sua facile applicazione ». (*R. R.*, n. 184). Si è voluto così « evitare il dubbio che tale diritto possa essere proporzionale all'ampiezza del piano o frazione di esso, potendo avvenire che alla minore ampiezza di un appartamento corrisponda, in rapporto agli altri, un maggior valore per ragione di ubicazione, di esposizione, ecc. ». (*R. C. R.* p. 141).

In seno alla Commissione legislativa fu rilevato essersi osservato che i diritti di ciascun condominio sulle cose indivisibili, oltre che essere proporzionali al valore del piano o frazione del piano, dovessero essere proporzionali anche all'uso o all'utilità che ne tragga il condomino stesso, secondo il concetto adottato nell'art. 350 del progetto circa l'obbligo proporzionale delle spese per la conservazione e per le innovazioni alle parti comuni dell'edificio; ma fu replicato che ciò darebbe luogo, nella pratica, a infiniti inconvenienti, e che il caso dell'art. 350 era diverso perchè vi si consideravano le opere di esercizio. Ma, fu risposto, che pur riconoscendosi le difficoltà pratiche che creerebbe il concetto di uso e di utilità, la proprietà immobiliare moderna ha caratteristiche che non consentono che i rapporti dei condomini debbano essere regolati riportandosi soltanto al valore del piano

o frazione di esso ; onde non sembrasse logico che, ad es., l'ascensore debba appartenere al proprietario dell'ultimo piano ed a quello del pianterreno che non lo usa affatto in proporzione del valore dei rispettivi appartamenti ; al che fu replicato essere, invece, evidente che il proprietario dell'appartamento al pianterreno non utilizza bensì l'ascensore, ma non per ciò non deve avere un diritto su di esso, non come utilità ma come diritto proporzionale alla entità della sua parte di condominio. (*V. C. L.*, p. 323).

Il concetto di valore fu mantenuto.

2. Col 2° comma, conformemente al citato decreto-legge del 1924, si dichiara che non è ammessa la rinuncia dal condominio sulle cose comuni. « Si deroga così alla norma generale stabilita in materia di comunione (art. 293) per la considerazione che l'abbandono importerebbe un aggravio per gli altri condomini senza corrispondente vantaggio ». (*R. R.*, n. 184).

« L'art. 676 del vigente codice — così la relazione della Commissione reale — consentiva l'abbandono, ma si è ritenuto che riferendosi esso a cose che debbono rimanere forzatamente comuni, importerebbe un aggravio per gli altri condomini senza un corrispondente vantaggio. Qualora, infatti, alcuno dei compartecipi rinunziasse, per esempio, alla comproprietà di un pozzo, il non uso di questo da parte sua, mentre aumenterebbe per gli altri la quota di spese per eventuali riparazioni non aumenterebbe i vantaggi che essi ne possono trarre ». (*R. C. R.*, p. 141).

Il 3° comma dell'art. 342 del progetto riguardante appunto l'oggetto del 2° comma dell'articolo in esame era così formulato : Finché dura lo stato di indivisione non è ammesso l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette al fine di sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione.

In seno alla Commissione legislativa fu rilevato che la frase « finché dura lo stato di indivisione » sembrasse superflua trattandosi di cose non soggette a divisione, e che la ragione addotta, cioè, il sottrarsi alle spese, fosse un elemento di difficile accertamento. Ma fu osservato che lo stato di indivisione può cessare per varie ragioni (ad es., vendita al condominio, successione ereditaria, ecc.) e che, d'altra parte, qualunque sia il fine del rinunziante, l'importante è che egli non si sottragga alle spese necessarie per la conservazione delle cose stesse purché il condominio rinunziante paghi le spese relative alla conservazione di esse. (*V. C. L.*, p. 324).

3. Non è stata riprodotta dall'art. 346 del progetto la norma dell'art. 10 del 1934, che, regolando l'uso da parte dei singoli condomini delle cose comuni, consentiva anche ad essi di apportarvi a proprie spese modificazioni che non rechino danno o non ostacolino l'uso della cosa comune da parte degli altri condomini e ne rendano, anzi più comodo l'uso e il godimento, perchè « la relativa regolamentazione è già data dall'art. 291 in tema di comunione in generale, e non vi era motivo di modificarla in materia di condominio negli edifici ». (*R. R.*, n. 186).

4. La disposizione del 2° comma di questo articolo non può essere derogata dalle norme del regolamento di condominio (art. 326).



5. Il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o parte di piano spettante ai singoli condomini: tale valore può, in taluni casi, essere riveduto o modificato (V. art. 16, 17 e 20 *disposiz. attuazione*).

**Art. 308.** — *Indivisibilità.*

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

(R. D. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 6).

---

L'art. 342 del progetto disponeva semplicemente: «Le cose indicate nell'articolo precedente non sono soggette a divisione»; e la relazione della Commissione reale spiegava che la comunione delle cose indicate nel precedente articolo era «obbligatoria, forzosa» e non potesse essere «soggetta a divisione», a meno che non fosse diversamente disposto nel titolo costitutivo del condominio.

Il sistema è rigido — soggiungeva —, ma è quello più idoneo ad evitare questioni, in quanto se si fosse ammessa la divisione di qualcuna delle cose ivi elencate, a piacere dei condomini, frequenti sarebbero state le dispute al riguardo, nè alcun vantaggio avrebbe potuto derivarne alla comunione». (R. C. R., p. 141).

La disposizione è stata formulata nell'art. 308 in esame con l'aggiunta della divisibilità nel caso che non renda «più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino». Essa non può essere derogata dalle norme del regolamento di condominio (art. 326).

**Art. 309.** — *Innovazioni.*

La maggioranza dei condomini, con le modalità stabilite dal quinto comma dell'art. 324, può disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

(R. D. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 8).

---

1. La materia regolata dagli articoli 309 e 310 ha dato luogo al maggior numero di controversie giudiziarie.

«In tema di innovazioni, di modificazioni e di uso delle cose comuni — così la relazione della Commissione reale — gli articoli 675 e 677 del vigente codice, si ispiravano, a un concetto egoistico ed

esclusivista del diritto di ciascun condominio, per cui nessuna innovazione poteva essere apportata alle cose comuni, anche se vantaggiosa per tutti, se non vi fosse il consenso unanime di tutti i condomini. Tale *ius prohibendi* importava spesso l'assoluta cristallizzazione del condominio, in quanto non mancava quasi mai tra condomini chi, per grettezza o per spirito di emulazione, si opponesse a innovazioni effettivamente utili per tutti e corrispondenti ai moderni sistemi della tecnica edilizia.

« Ciò non era consono alla concezione fascista del diritto di proprietà, ispirata al principio della sua funzione sociale, ed escludente ogni egoismo improduttivo. Il decreto del 1934 ha attribuito alla maggioranza il potere di disporre innovazioni alla cosa comune, e ha consentito a ciascun condominio di introdurre in questa, a proprie spese, quelle modificazioni che, lasciandone immutata la destinazione, ne rendano più comodo l'uso e il godimento, purchè non ostacolino l'uso degli altri condomini, e ad essi non cagionino danno.

« Gli stessi concetti erano trasfusi nel progetto. Il primo comma dell'art. 344, infatti, disponeva che « le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o redditivo delle cose comuni possono essere disposte dalla maggioranza dei condomini con le modalità stabilite dalla legge ». (*R. C. R. p. 141*).

Il 1° comma dell'articolo in esame ha riprodotto sostanzialmente quella del progetto, richiamando le modalità dell'art. 324, 5° comma, quanto alle due maggioranze ivi richieste per le deliberazioni; « la maggioranza non è costituita soltanto dalla entità degli interessi, ma del duplice coefficiente del valore dell'edificio e del numero dei condomini » (*R. R., n. 185*).

2. Due limitazioni erano stabilite nell'art. 344 del progetto, per eliminare il pericolo delle prepotenze della maggioranza. Col secondo comma, infatti, « si vietavano le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino l'aspetto architettonico, ovvero che importino un mutamento di destinazione che renda inservibili le parti comuni dell'edificio all'uso o al godimento di tutti i condomini. In tal caso neppure la maggioranza potrebbe autorizzare la innovazione » (*R. C. R. loc. cit.*). Ma nel comporre il 2° comma dell'art. in esame si è modificata la formula sopprimendo le parole « che importino un mutamento di destinazione ».

3. L'altra importante limitazione consisteva nella facoltà concessa ai condomini dissenzienti di proporre reclamo all'autorità giudiziaria. Su tale facoltà sorse nel seno della Commissione reale qualche dubbio, perchè si temeva che essa finisse col far risorgere, almeno in parte, e di fatto, lo *ius prohibendi*. Si osservava che il condomino dissenziente, ricorrendo all'autorità giudiziaria e usando una procedura defatigante, potrebbe mantenere a lungo sospesa l'esecuzione della deliberazione della maggioranza. Tale pericolo effettivamente sussiste, ma può essere grandemente diminuito stabilendosi, com'è disposto nel 3° comma dell'articolo (del progetto) che il reclamo non sospende l'esecuzione del provvedimento deliberato, salvo che tale sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria, la quale potrà, caso per caso, valutarne la convenienza ». (*R. C. R. loc. cit.*).

Ma questa disposizione non è stata mantenuta essa rientrando in quella generale dell'art. 325 (impugnazioni delle deliberazioni).

4. Nel 2° comma l'art. 344 del progetto portava la espressione finale « di tutti i condomini »; vi è stata sostituita quella, che ora vi si legge « anche di un solo condomino », essendosi osservato in seno alla Commissione legislativa che le innovazioni vietate sono quelle che rendono inservibili le parti comuni anche ad un solo condomino; ma fu opposto che con questa dizione si sarebbero vietate tutte le innovazioni perchè vi sarebbe sempre qualche condomino dissenziente, mentre il criterio che deve prevalere è quello della maggioranza. Non ostante tale rilievo la modificazione è stata adottata.

Per le spese, v. art. 312; per la validità delle deliberazioni dall'assemblea, v. art. 324.

Le disposizioni dell'articolo in esame non possono essere degolate dalle norme del regolamento di condominio (art. 326).

#### Art. 310. — *Innovazioni gravose o voluttuarie.*

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo alla spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata, intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso preveduto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

(R. D. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 9).

---

Riproducendo le disposizioni dell'art. 9 della citata legge del 1934, l'art. 349 del progetto disponeva che, nel caso che le innovazioni approvate dalla maggioranza, sebbene effettivamente utili, importino una spesa eccessivamente gravosa per i condomini oppure che esse abbiano un carattere puramente voluttuario, l'autorità giudiziaria dovesse accertare se l'innovazione sia o meno suscettibile di utilizzazione separata da parte dei singoli condomini, e in caso affermativo potesse disporre che i condomini dissenzienti fossero esonerati dal concorso alla spesa, non utilizzando naturalmente l'innovazione; in caso negativo potesse vietare l'innovazione, salvo che la maggioranza che l'abbia approvata ne assuma integralmente la spesa.

Tali disposizioni sono state sostanzialmente riprodotte nell'articolo in esame (1° e 2° comma) con l'aggiunta del 3° comma, proposto dalla Commissione legislativa.

**Art. 311.** — *Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune.*

Ciascun condomino nel piano o porzione di piano di sua proprietà non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Non è stato riprodotto dall'art. 346 del progetto l'art. 10 del decreto del 1934 circa i diritti dei singoli condomini sulle cose comuni, « perchè la relativa regolamentazione è già data nell'art. 291 in tema di comunione generale e non vi era motivo di modificarla in materia di condominio negli edifici »; ma « si è ritenuto opportuno di affermare espressamente (nell'art. 311) che il proprietario di un piano, o di una porzione di piano di sua proprietà non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio » (R. R., n. 186).

**Art. 312.** — *Ripartizione delle spese.*

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza a norma dell'art. 309 sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato e l'uso di essi sia riservato a distinti gruppi di condomini, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico di coloro che ne traggono utilità.

(Art. 563 ; R. D. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 13, 14).

1. Sono state qui riprodotte dagli art. 349 e 350 e fuse fra loro le disposizioni degli art. 13 e 14 del citato decreto del 1934. Con esse « si stabilisce il principio tradizionale di evidente giustizia che le spese comuni vanno ripartite fra condomini in proporzione al valore delle rispettive proprietà, pur facendo salve le convenzioni che tra' condomini stessi siano eventualmente stipulate, o con atto separato o anche nel regolamento di condominio (1° comma). Qualora, poi, si tratti di cose il cui uso sia suscettibile di divisione, è ovvio che le spese comuni debbano essere ripartite fra' condomini in proporzione dell'uso che essi ne facciano (2° comma).

« Così, parimenti, qualora un edificio abbia più scale, cortili, terrazze, opere od impianti, destinati a servire una sola parte dell'intero

fabbricato, e l'uso di essi sia riservato a distinti gruppi di condomini si dispone col *terzo comma* dell'articolo che le spese relative alla loro manutenzione sono a solo carico di coloro che ne usano. Non è raro infatti che in un grande edificio in condominio, un cortile, un lastrico solare, un androne. ecc. serva ad una sola parte dell'edificio stesso. In tal caso non vi sarebbe ragione di far concorrere alle relative spese anche i condomini di quella parte dell'edificio che di tali elementi non si giovino » (R. C. R. p. 147).

2. L'art. 350 del progetto aggiungeva, nel 1° comma, fra le spese anche quelle per mantenere l'edificio « in condizioni di comodità e di decoro »; ma la Commissione parlamentare ne propose la soppressione che è stata accolta. (V. C. L., p. 328).

3. L'art. 349 dello stesso progetto (2° comma) faceva rientrare fra le spese anche quelle per l'assicurazione dell'edificio contro i rischi dell'incendio, e di danni cagionati dal fulmine o dal disordine delle acque; ma tale specificazione non è stata riprodotta, le dette spese rientrando, evidentemente, fra quelle per la conservazione della cosa comune.

4. L'art. 347 del progetto, riproducendo l'art. 11 del citato decreto del 1934, stabiliva (1° comma) il diritto del condomino al rimborso delle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, sempre, s'intende, senza opposizione dell'amministratore o, in mancanza di questi, degli altri condomini. « È evidente, infatti — così la relazione sul progetto — che, essendovi un amministratore, non sarebbe lecito al singolo condomino sostituirsi a lui o alla maggioranza dei condomini, mentre d'altro canto, può bene accadere che in momento in cui l'amministratore sia assente o impedito a provvedere, o non sia possibile interpellare tutti i condomini, si presenti la necessità di eseguire una riparazione urgente o altra opera indilazionabile. Qualora, invece, si tratti non di spesa necessaria ma di spesa soltanto utile, il 2° comma dello stesso articolo ammette — così prosegue la relazione — il rimborso della minor somma tra l'importo della spesa e il risultato utile solo nel caso che manchi l'amministratore e che gli altri condomini, preventivamente avvertiti, non si siano opposti ».

Quanto al 1° comma, nella Commissione legislativa fu osservato che, già nell'art. 349 (art. 312 in esame) fosse in senso correlativo stabilito che le opere necessarie sono sempre rimborsabili, nè questo diritto potrebbe essere contestato con opposizioni preventive che potrebbero essere anche di mala fede e perciò potesse accogliersi la proposta di stabilire che il condomino avesse diritto al rimborso delle spese necessarie dopo il rifiuto a farle da parte dell'amministratore o, in sua mancanza, degli altri condomini. Ma fu rilevato che manca la base del diritto al rimborso, tranne nel caso che il condomino sostenga le spese senza opposizione degli altri condomini; e che ciascun partecipante può bensì costringere gli altri a contribuire alle spese necessarie ma non può agire di sua iniziativa contro il diverso parere della maggioranza. Si finì col convenire che fossero armonizzate fra loro il detto 1° comma con l'art. 319 del progetto in materia di spese della cosa comune (ora art. 293). (V. C. L., p. 326).

Quanto al 2° comma circa le spese utili fu proposto che il condomino avesse diritto al rimborso *pro quota* nella misura fra lo speso e il migliorato solo quando l'opera fosse stata consentita dagli altri

condominio. Ma fu osservato che fosse necessaria la presenza dell'amministratore, che è la persona responsabile e che, d'altra parte non fosse sufficiente il semplice avvertimento. (V. C. L., p. 327).

Ma nè l'uno, nè l'altro comma sono stati riprodotti.

5. Agli effetti della ripartizione delle opere di cui all'art. 312 in esame, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante ad ogni singolo condominio, valore che può essere, in taluni casi, riveduto o modificato (V. art. 16, 17 e 20 *disposiz. attuazione*).

### Art. 313. — *Manutenzione e ricostruzione delle scale.*

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita fra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, ch'è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

(Art. 562).

---

1. Particolari norme si è ritenuto opportuno dettare con gli articoli 313 e 314, come già faceva l'art. 562 del codice del 1865, per le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, volte, soffitte e solai, data la speciale situazione di tali elementi comuni, per cui non basterebbe all'uopo la norma generale dettata nell'art. 312.

« Per le scale infatti — così la relazione sul progetto (p. 149) — si ritiene da alcuni, in conformità di quanto dispone l'art. 664 del codice francese, che il proprietario di ciascun piano debba provvedere alle spese per il tratto di scala che dal piano inferiore conduce al suo, per modo che il proprietario del primo piano dovrebbe provvedere al tratto che conduce sino a tale piano, il proprietario del secondo, al tratto che conduce dal primo al secondo e così via. Tale sistema, criticato dalla dottrina francese, importa l'ingiustizia che i proprietari dei piani superiori godano dei tratti di scala inferiori senza concorrere alle relative spese. Secondo altri, dato che le scale si considerano di proprietà comune, e servono anche per ascendere al tetto ed ai lastrici solari, le relative spese debbono essere ripartite indistintamente fra tutti i piani che si trovano sulla colonna cui la scala serve, in proporzione del valore di ciascun piano, ed in tali sensi è stata da qualcuno interpretata anche la disposizione del quarto comma dell'art. 562 del vigente codice, che, invece, dalla maggioranza degli scrittori è interpretato in conformità di quanto disponeva l'art. 549 del codice estense, e cioè, nel senso che le spese in questione sono sopportate in ragione del rispettivo valore da quei piani che usano di ciascun tratto di scala, per cui il proprietario del primo piano concorre con tutti gli altri alle spese pel primo tratto, e non partecipa alle spese per tutti gli altri tratti superiori; il proprietario del secondo piano concorre alle spese di tutta la scala sino al secondo piano, e non per i tratti superiori, e

così via, sino al proprietario dell'ultimo piano che, mentre concorre con gli altri alle spese per tutti i tratti di scala sino al penultimo piano, deve provvedere da solo alle spese per il tratto che conduce dal penultimo all'ultimo piano.

« A questo sistema si era uniformato il progetto con l'art. 352, usando la medesima espressione del succitato art. 562 (« in ragione del valore di ciascun piano ») in quanto esso — così la citata relazione — risponde ad un più intuitivo criterio di equità, pur non essendo scevro di difficoltà di calcoli nella ripartizione ».

Ma nel comporre l'art. 313 in esame, è stato abbandonato il criterio del codice del 1865, « che — così il Guardasigilli nella sua relazione (n. 187) — secondo la più corretta interpretazione della dottrina e della giurisprudenza, poneva le spese a carico dei proprietari di quei piani a cui serviva ciascun tratto di scala, in ragione del valore dei piani stessi ».

« Tale sistema, infatti, portava a conseguenza non del tutto eque, aggravando eccessivamente l'onere dei proprietari degli ultimi piani.

« Sono state, invece, ripartite le spese per la manutenzione e ricostruzione dei diversi piani a cui servono, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano e per l'altra metà in misura proporzionale alla altezza di ciascun piano dal suolo (*primo comma*). È giusto che i proprietari degli ultimi piani contribuiscano maggiormente di quelli dei piani sottostanti, perchè si presume che col maggior uso diano luogo al maggior consumo delle scale. Sarebbe però eccessivo che i proprietari delle soffitte, delle camere a tetto e dei palchi morti contribuissero in ragione dell'altezza, perchè in questi casi viene meno la presunzione del maggior logorio in conseguenza dell'uso, trattandosi di locali non destinati ad abitazione; perciò si è stabilito che questi proprietari, come quelli delle cantine, concorrano soltanto nella metà della spesa che è ripartita in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano (*secondo comma*) ».

2. Agli effetti della ripartizione delle opere di cui all'art. 313 in esame, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante a ciascun condominio, valore che, in taluni casi può essere riveduto o modificato (*V. art. 16 e 17 disposiz. attuazione*).

**Art. 314.** — *Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.*

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

(Art. 562).

---

1. L'art. 562 (3° comma) del codice del 1865 poneva a carico del proprietario di ciascun piano o porzione di esso le spese relative al

pavimento su cui cammina, alle volte, ai solai ed ai soffitti che coprono i luoghi di sua proprietà. Nello stesso senso, l'art. 352 del progetto. Ma nel comporre l'articolo in esame « è sembrato giusto disporre che tali spese siano sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, ed a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto » (R. E., n. 187).

2. Come già l'art. 562, il progetto (art. 352) aggiungeva (3° comma) che le fognature ed i canali di scarico sono mantenuti e ricostruiti ripartendone la spesa fra coloro che se ne servono ed in proporzione del numero delle aperture di immissione. « In un medesimo edificio, infatti, — così la relazione sul progetto — possono esservi fognature e canali vari e non vi è motivo che tutti i condomini debbano concorrere alle spese di tutti gli elementi suddetti, senza tener conto degli appartamenti da essi serviti ». Ma nel comporre l'articolo in esame la disposizione non è stata riprodotta. Rientra nelle norme dell'articolo 312 ?

#### Art. 315. — *Lastrici solari di uso esclusivo.*

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo alla spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico, e gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini in proporzione del valore del piano, dell'appartamento o dei locali di ciascuno.

(Art. 563).

1. « I *lastrici solari*, in quanto servono alla copertura di tutto l'edificio, sono compresi nell'art. 306 fra le parti forzosamente comuni, e quindi ciascuno dei condomini è tenuto alle relative spese in proporzione del valore della sua proprietà esclusiva, « può tuttavia darsi, e ciò avviene sovente, che, per convenzione o regolamento di condominio, il lastrico solare, o parte di esso, sia dato in uso esclusivo ad uno o più dei condomini. In tal caso è evidente che questi, logorando col calpestio il relativo pavimento, debba sopportare un maggiore onere per le relative spese di manutenzione e ricostruzione per cui si è fissato tale maggiore onere nella terza parte, essendosi ritenuto troppo esigua la quarta parte fissata dal codice del 1865 nell'art. 563 ». (R. C. R., p. 50).

Nei medesimi sensi la relazione del Guardasigilli (n. 187) sul testo dell'articolo in esame: « le spese di manutenzione o ricostruzione dei lastrici saloni che servono alla copertura di tutto l'edificio (compresi nell'art. 306 fra le parti comuni) sono quindi a carico di tutti i condomini in proporzione del valore delle proprietà di ciascuno ai sensi dell'art. 312. Può darsi, per altro, che l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini: in questo caso è giusto che i condomini che ne hanno l'uso esclusivo sopportino in proporzione maggiore le spese di manutenzione o di ricostruzione. È stato fissato



nella terza parte questo maggior onere, essendo sembrato troppo esigua la quota di quanto stabilita nell'art. 563 del codice del 1865.

Il progetto aveva ritenuto opportuno «estendere per le stesse ragioni tale maggior onere anche alla parte della scala che dà accesso esclusivo al lastrico, restando le altre due terze parti a carico di tutti i condomini, compreso quello avente l'uso esclusivo. Ma nel comporre l'articolo in esame tale estenzione è stata omessa, nè se ne fa cenno nella relazione del Guardasigilli.

3. Agli effetti del contributo alle spese di cui all'art. 315 in esame, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante ai singoli condomini, valore che può, in taluni casi, essere riveduto o modificato (V. art. 16, 17 e 20 *disposiz. attuazione*).

**Art. 316.** — *Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.*

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentano.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani sovrastanti, ivi compreso quello da edificare e detratto il valore della quota a lui spettante sull'area. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare su cui tutti o parte dei condomini avessero il diritto d'uso.

(Art. 564): R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 12).

---

Con l'art. 348 il progetto regolava la facoltà del proprietario dell'ultimo piano di eseguire sopraelevazioni o nuove fabbriche riproducendo l'art. 12 del decreto-legge del 1934. «Per l'art. 564 del vigente codice — così la relazione della Commissione reale (p. 145) — tale diritto era subordinato alla condizione che dalla nuova costruzione non derivasse danno al valore della proprietà degli altri. È noto che alcuni interpreti vedevano nel detto art. 564, non solo per la forma ma anche per la sostanza, una disposizione proibitiva, per cui ritenevano che il proprietario dell'ultimo piano non potesse sopraedificare se non dopo avere ottenuto il consenso dei condomini, vi fosse o meno possibilità di danno; altri ritenevano invece che, nonostante la sua forma, detto articolo costituisse sostanzialmente una disposizione di carattere permissivo, nel senso cioè che consentisse di sopraedificare, salvo che gli altri condomini si opponessero, dimostrando che dalla sopraedificazione derivasse ad essi danno.

«Contro la facoltà di sopraelevare è stato rilevato che essa è anzi-tutto in contrasto col principio sancito dall'art. 27 del progetto (440 del codice del 1865) secondo cui la proprietà del suolo si estende allo spazio soprastante, di cui una parte verrebbe con la sopraedificazione a essere tolta al condominio e attribuita in proprietà esclusiva al sopraedificatore. È stato inoltre obiettato che, essendosi compreso il lastrico solare tra le parti comuni dell'edificio, con la nuova costruzione, il proprietario dell'ultimo piano verrebbe a impadronirsi, a suo esclusivo vantaggio, di detto lastrico.

«A quest'ultima obiezione è facile rispondere che il lastrico che dalla legge viene dichiarato comune, è quella parte dell'edificio che serve a coprire l'edificio stesso, per cui, spostandosi l'altezza di questo, si sposta soltanto l'altezza del lastrico, ma non viene meno la proprietà comune di esso.

«In merito, poi, alla prima e più fondata obiezione, va, tuttavia, rilevata la convenienza per l'economia generale di consentire il diritto di sopraedificare, perchè così si dà modo di utilizzare più intensivamente il suolo occupato dall'edificio, tenuto in ispecial modo conto dell'alto costo che detto suolo assume, e soprattutto nei maggiori centri abitati. È noto che non di rado le amministrazioni comunali, specialmente nel periodo della crisi delle abitazioni, hanno dovuto consentire le sopraelevazioni anche in deroga ai regolamenti edilizi. Si è ritenuto perciò preferibile consentire di regolare le sopraedificazioni, subordinandole, naturalmente, alla condizione che esse non riescano di danno al condominio ed ai singoli condomini, e tenendo altresì conto che quando i condomini cioè non vogliono, possono espressamente vietare le sopraelevazioni col regolamento di condominio. Ammesso il diritto di sopraelevazione, fu osservato che non vi fosse motivo di limitarlo al proprietario dell'ultimo piano, potendo darsi che, mentre questi di tale facoltà non intenda avvalersi, voglia profittarne invece qualcuno dei proprietari dei piani sottostanti. L'osservazione non è priva di importanza, ma deve rilevarsi che il concedere il diritto anzidetto anche ai proprietari dei piani sottostanti sarebbe fomite di non lievi questioni, sia per regolare il conflitto tra più di tali proprietari che intendessero sopraedificare, sia per il disturbo che durante i lavori sarebbe arrecato al proprietario dell'ultimo piano. Non è neppure da trascurare la considerazione che il proprietario dell'ultimo piano ha il diritto di non subire il disturbo del calpestio di un piano superiore, tanto che non sono pochi coloro che preferiscono di abitare all'ultimo piano, appunto per evitare tale disturbo.

Con l'art. 348 pertanto e in conformità dell'art. 12 del decreto del 1934, il progetto stabiliva «che il proprietario dell'ultimo piano possa elevare nuovi piani o nuove fabbriche, ma debba previamente accertare se le condizioni statiche del fabbricato lo consentano, e debba quindi, se occorra, eseguire le opere di consolidamento necessarie a sostenere il peso della nuova fabbrica. In tal modo resta a carico di chi voglia sopraedificare l'obbligo di provvedere a tutti gli accertamenti preventivi per assicurarsi che l'edificio possa sopportare la sopraedificazione, mentre, secondo la prevalente interpretazione dell'art. 564 del vigente codice, incombe ai condomini che vogliano opporsi alla sopraedificazione dare la prova del danno che da questa possa derivare». Secondo il progetto, la sopraelevazione in ogni modo poteva essere vietata «qualora essa alteri notevolmente l'aspetto architettonico dell'edificio, ne danneggi

la consistenza, rendendo più frequenti le riparazioni, o diminuisca l'aria o la luce per i piani sottostanti.

« Il proprietario dell'ultimo piano — così prosegue la relazione — con la sopraelevazione, viene a trarre un maggiore vantaggio dalle parti comuni dell'edificio, quali l'area, i muri maestri, le scale, ecc. Si è ritenuto pertanto giusto che egli corrisponda agli altri condomini un lieve indennizzo, che è stato fissato, in conformità di quanto dispone il decreto del 1934, in misura non superiore al valore della porzione di aerea da occupare con la sopraelevazione, diviso per il numero dei piani soprastanti, compreso quello da edificare.

« Ad evitare inoltre che i condomini restino privi dell'uso del lastrico solare o delle terrazze che siano state coperte con la sopraelevazione, si è disposto altresì che il proprietario dell'ultimo piano che sopraedifichi, sia tenuto a ricostruire il lastrico solare o la terrazza su cui tutti o parte dei condomini avessero diritto d'uso, e ciò in modo da non rendere più incomodo l'uso che questi ne facevano prima della sopraedificazione, eccetto, s'intende, quel minimo maggiore incomodo derivante dal fatto della maggiore altezza del lastrico ricostruito ».

2. L'art. 316 in esame ha innanzi tutto (1° *comma*) « chiarito che la facoltà di sopraedificazione sussiste solo quando non sia stato vietato dal titolo, ed è stata risolta affermativamente la questione se la facoltà di sopraelevare spetti anche al proprietario esclusivo del lastrico solare » (R. R., n. 188).

« Circa i limiti entro i quali è riconosciuta la facoltà di sopraelevare, non si è fatta menzione dell'obbligo di eseguire le opere di consolidamento necessarie a sostenere il peso della nuova fabbrica, giacchè, stabilito che la sopraelevazione è ammessa solo quando le condizioni statiche dell'edificio lo consentano (2° *comma*) è implicito che non possa farsi se non siano eseguite, occorrendo, le anzidette opere » (*Relaz. cit.*).

Nel 3° *comma* si è dato facoltà ai condomini di opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio o diminuisca l'aria o la luce dei piani sottostanti, senza riprodurre dall'art. 8 del progetto anche l'altra condizione che non danneggi la consistenza dell'edificio rendendo più frequenti le riparazioni o abbreviandone la durata, ciò essendo incluso nella condizione stabilita nel 2° *comma*.

« Quanto alla *indennità* da corrispondere agli altri inquilini è stato adottato (ult. *comma*) un criterio più equo e più preciso di quello del decreto-legge del 1934: abbandonando la formula dell'art. 12 del detto decreto (*riprodotto nell'art. 348 del progetto*), il quale parlava di *indennità* « non superiore », la si è determinata in una somma *pari* al valore dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, divisa per il numero dei piani compreso quello da edificare, e detratto il valore della quota spettante sull'area al condomino che sopraeleva (*Relaz. cit.*) ».

È stato mantenuto, nello stesso *comma*, l'obbligo di ricostruire il lastrico solare, su cui tutti o alcuni soltanto dei condomini avessero il diritto d'uso.

#### Art. 317. — *Perimento totale o parziale dell'edificio.*

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere

la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione delle medesime. I creditori privilegiati sull'immobile e i creditori ipotecari possono far valere i loro diritti anche sulla parte d'indennità non impiegata nella ricostruzione.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che egli non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

(R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 15).

Questo articolo «riproduce l'art. 15 del decreto-legge del 1934, che regolava il caso in cui per incendio, terremoto o altra causa indipendente dalla volontà dei condomini l'edificio sia in tutto o in parte demolito. Se la rovina riguardi tutto l'edificio o una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, qualora non siasi altrimenti convenuto fra i condomini, sia con speciale convenzione, sia col regolamento di condominio, ciascun condomino può domandare la vendita all'asta del suolo e del materiale di risulta (1° comma) «essendo ovvio che non si possa costringere i condomini a sostenere la rilevante spesa della ricostruzione, così la relazione della Commissione reale. (p. 148).

«Ma se la parte rovinata sia di proporzioni minori di quelle sopra indicate (2° comma) interessando, in tal caso, alla economia generale e alla esigenza edilizia, la conservazione dell'edificio, è rimessa alla maggioranza dei condomini di deliberare circa la ricostruzione delle parti comuni, e qualora l'assemblea deliberi in senso affermativo, tutti i condomini sono tenuti a concorrere alle relative spese, in proporzione dei diritti di ciascuno sulle dette parti comuni. (Rez. cit.).

«Naturalmente, in tale caso, la deliberazione dell'assemblea riguarda la ricostruzione delle parti comuni, e quindi non un appartamento o altro locale che appartenga esclusivamente ad un singolo condomino, il quale può anche non ricostruirlo, purchè ciò non sia di danno alle parti comuni. In tal caso, come in ogni altro caso in cui, contro la deliberazione della maggioranza, un condomino non intenda concorrere alla ricostruzione delle parti comuni, esso è tenuto a cedere agli altri condomini, o a qualcuno di essi i suoi diritti, ivi compresi quelli della parte di sua esclusiva proprietà, a prezzo di stima stabilito da periti (ult. comma). (Relaz. cit.).

«È ovvio che, se concorrono il condominio e un singolo condomino, la preferenza debba essere data al singolo per evitare che in un edificio in cui tutti gli appartamenti siano di proprietà individuale si costituisca, fra condomini, una comunione *pro indiviso*. Nel

concorso fra condomini la scelta è ovvio che sia rimessa al cedente». (*Relaz. cit.*).

In tutti i casi in cui si proceda a ricostruzione, le indennità di assicurazione corrisposte per le parti comuni vanno devolute alla ricostruzione di esse: salvi i diritti poziori dei creditori; i creditori privilegiati sull'immobile e gli ipotecari possono far valere i loro diritti sulle parole dell'indennità non impiegata nella ricostruzione (3° comma).

#### **Art. 318.** — *Nomina dell'amministratore.*

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in qualunque tempo.

Se l'assemblea non provvede, la nomina dell'amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

Le deliberazioni di nomina o di revoca dell'amministratore sono annotate in apposito registro.

(*R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 16*).

---

1. « Integrando l'art. 16, 2° comma del citato decreto-legge del 1934 sulla obbligatorietà della nomina di un amministratore quando il numero dei condomini sia superiore a 4, si è, con l'articolo in esame, demandato all'autorità giudiziaria tale nomina, su ricorso di uno o più condomini, per il caso che non provveda l'assemblea » (*R. R., n. 120*).

2. Le disposizioni di questo articolo non possono essere derogate dalle norme del regolamento di condominio (art. 326).

3. Per la nomina di un curatore speciale per il giudizio nel caso che manchi l'amministratore, v. *art. 2 disposiz. attuazione*.

4. Per i casi di revoca dell'amministratore, v. *art. 10 e 20 disposiz. attuazione*.

5. Per la validità delle deliberazioni di nomina e di revoca della amministratore v. oltre, art. 324.

6. Il registro di cui all'ultimo comma dell'art. 318 in esame è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati (art. 19 *disposiz. attuazione*).

7. I condomini costituiti in forma di *società cooperativa* possono conservare tale forma di amministrazione. Ai rapporti di condominio negli edifici di *cooperative edilizie* che godono del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui si applicano le disposizioni delle leggi speciali (*art. 37 disposiz. transitorie*).

#### **Art. 319.** — *Attribuzioni dell'amministratore.*

L'amministratore deve:

1° eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2° disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

3° riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4° compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

(R. D. L. 15 gennaio 1934, art. 17 e 18).

---

In forma più sintetica che negli art. 17 e 18 del citato decreto-legge del 1934, sono state qui determinate le attribuzioni degli amministratori.

Quanto alle facoltà dell'amministratore circa la *riscossione dei contributi* (decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, sospensione della utilizzazione dei servizi comuni) e quanto agli obblighi di condomino subentrante, v. art. 9 *disposiz. attuazione* e 20 *disposiz. transitorie*.

Quanto alla *convocazione dell'assemblea in via straordinaria* v. art. 13 *disposiz. attuazione*).

#### **Art. 320. — Rappresentanza.**

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificate le ordinanze delle autorità amministrative che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o l'ordinanza abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

(R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 20).

---

1. « Nel riprodurre le disposizioni dell'art. 20 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 circa la rappresentanza dei condomini, si è sostituito alla formula del secondo comma una formula che amplia l'ambito della rappresentanza conferita all'amministratore nelle liti promosse contro i partecipanti (art. 320, secondo comma). La rappresentanza passiva è infatti estesa a qualunque azione proposta contro i condomini, e pertanto anche alle azioni di carattere reale, purchè si riferiscano alle parti comuni dell'edificio » (R. E., n. 190).

2. Le disposizioni di questo articolo non possono essere derogate dalle norme del regolamento del condominio (art. 326).

3. Quanto ai casi di *revoca* dell'amministratore, v. *art. 10 e 20, disposiz. attuazione*.

4. Quanto alla nomina di un curatore speciale da parte della autorità giudiziaria nel caso che manchi il legale rappresentante dei condomini per poter iniziare o proseguire una lite, v. *art. 12 disposiz. attuazione*.

**Art. 321.** — *Dissenso dei condomini rispetto alle liti.*

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, i condomini dissenzienti, con atto notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

(R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 31).

1. È stata qui mantenuta la disposizione dell'art. 21 del R. decreto-legge su menzionato, che consente ai condomini dissenzienti, nelle deliberazioni relative alle liti, di separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze delle liti stesse per il caso di soccombenza ».

2. Le disposizioni di questo articolo non possono essere derogate dalle norme del regolamento del condominio (art. 328).

3. Quanto al diritto a rivalsa da parte del condomino per ciò che gli abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa nel giudizio, e all'obbligo di concorrere nelle spese del giudizio non ripetibili dalla parte soccombenente nel caso di esito della lite favorevole al condominio, v. *art. 11 e 20 disposizione attuazione*.

**Art. 322.** — *Provvedimenti presi dall'amministratore.*

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 325.

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

(R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 19).

« È stato pure conservato nel 1° comma la facoltà del condomino di ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria contro le deliberazioni dell'assemblea medesima nei casi in cui l'impugnativa è ammessa. Si è, infine circoscritto — al fine di impedire dannose interferenze nell'amministrazione — il diritto di rimborso delle spese che il condomino abbia fatto per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o della assemblea, riconoscendo tale diritto nel solo caso che la spesa abbia carattere di urgenza (secondo comma) » (R. R., n. 191).

**Art. 323.** — *Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.*

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede :

1° alla conferma dell'amministratore e alla eventuale sua retribuzione ;

2° all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione fra i condomini ;

3° all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego dei sopravanzi della gestione ;

4° alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, ove occorra, un fondo speciale.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

(R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 17, 23).

---

1. « Le attribuzioni dell'assemblea e la validità delle deliberazioni da essa adottate ricevono (articoli 323 e 324) una disciplina sostanzialmente conforme a quella che dettava il Regio decreto-legge 5 gennaio 1934 (articoli 23 e 24). Per altro, riguardo alla costituzione dell'assemblea e alla validità delle deliberazioni, si sono apportate alcune modificazioni alle disposizioni dell'art. 24 del R. decreto-legge più volte ricordato e si è stabilito che l'assemblea non può deliberare se tutti i condomini non sono stati invitati alla riunione.

« Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ciascun condomino può ricorrere alla autorità giudiziaria nel termine di trenta giorni — che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti — ma il ricorso, in conformità di quanto è disposto in tema di comunione in generale (art. 298), non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria (articolo 325).

« Circa i regolamenti di condominio, si è creduto poi opportuno renderne obbligatoria la formazione quando il numero dei condomini è superiore a dieci (art. 326, primo comma), (R. R. n. 191).

2. Quanto alla convocazione dell'assemblea in via ordinaria e straordinaria, v. art. 13 e 20 disposiz. attuazione.

**Art. 324.** — *Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.*

L'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.



Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni conferite all'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o altre riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 309 devono essere sempre adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi nel registro indicato dall'art. 318.

(*R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, ar 24*).

*V. nota all'art. 323.*

Le disposizioni di questo articolo non possono essere derogate dalle norme del regolamento di condominio (art. 326).

Quanto all'intervento del condomino all'assemblea a mezzo di rappresentante ed all'esercizio del diritto di voto nella stessa in singoli casi, v. *art. 14 disposiz. attuazione*.

Agli effetti dell'accertamento della regolarità della costituzione dell'assemblea e della validità delle deliberazioni da essa prese, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante a ciascun condominio; valore che in taluni casi può essere riveduto o modificato (v. *art. 16 e 17 disposiz. attuazione*).

Quanto al registro (*ultimo comma*) v. *art. 19 disposiz. attuazione*.

**Art. 325.** — *Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.*

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'au-

torità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

(R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56 art. 26).

---

*V. nota all'art. 323.*

Le disposizioni di questo articolo non possono essere derogate delle norme del regolamento di condominio (art. 326).

**Art. 326.** — *Regolamento di condominio.*

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonchè le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Il regolamento di condominio deve essere trascritto sul registro indicato dall'art. 318; è ad esso applicabile l'art. 296.

Le norme del regolamento di condominio non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 307, secondo comma, 308, 309, 318, 320, 321, 324 e 325.

(R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 30).

---

1. «Era già nella consuetudine della maggior parte dei condomini edilizi la formazione dei regolamenti di condominio al fine di disciplinare il godimento delle cose comuni, i rapporti fra i condomini, l'amministrazione e le assemblee, e tale bisogno si era maggiormente fatto sentire a causa della assoluta insufficienza delle norme del codice civile del 1865. Il decreto del 1934 rese perciò obbligatoria la formazione del regolamento disciplinandone l'approvazione, il contenuto e l'efficacia.

«È stato ritenuta l'opportunità di tale regolamento perchè la legge, per quanto dettagliata, non può prevedere tutte le peculiari situazioni di ogni condominio e, d'altro canto, hanno poca efficacia le consuetudini locali. Quando tuttavia si stabilisce che all'amministrazione e alla disciplina dei rapporti comuni provvede il regolamento di condominio, per ciò che concerne la formazione di esso si rimanda alla legge speciale (v. art. 327) trattandosi di una materia in continua evoluzione, la cui regola non può essere cristallizzata nel codice, che si

limita a stabilire per tutti i condomini e per i loro successori a titolo universale o particolare l'obbligatorietà delle norme del regolamento che sia stato compilato in conformità di quanto disponga la legge speciale.

« Il regolamento di condominio può derogare anche alle disposizioni del codice, salvo quelle che siano d'ordine pubblico o che dalla legge speciale siano state espressamente dichiarate inderogabili ». (*R. C. R.*, p. 151).

Quanto a tale deroga v. *ultimo comma* dell'articolo in esame.

2. Per le norme circa il diritto del condomino di prendere l'iniziativa per la formazione e revisione del regolamento, circa l'approvazione del regolamento (con la maggioranza dell'art. 324) la comunicazione di esso ai condomini non intervenuti e non rappresentati nell'assemblea, ed alle opposizioni, v. *art. 15 e 20 disposiz. attuazione*; e quanto al valore dei singoli piani o porzioni di piani spettante in proprietà a ciascun condominio, che il regolamento deve precisare, v. *art. 16 disposiz. attuazione*.

3. Per le sanzioni nel caso di *infrazioni* al regolamento di condominio, v. *art. 18 disposiz. attuazione*.

4. Cessano di avere effetto (del 28 ottobre 1941) le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 326 in esame e nell'art. 20 delle norme d'attuazione (*art. 36 disposiz. transitorie*).

5. Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi si applicano anche ai regolamenti formati prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà (28 ottobre 1941) (*art. 36 disposiz. transitorie*).

6. Quanto al registro (2° comma) v. *art. 19 disposiz. attuazione*.

**Art. 327.** — *Rinvio alle norme sulla comunione.*

Per quanto non è espressamente preveduto da questo capo e dalle leggi speciali concernenti la stessa materia, si osservano le norme sulla comunione.

## TITOLO VIII. — DEL POSSESSO.

### CAPO I. — Disposizioni generali.

« Il Codice del 1865, pur regolando il possesso sotto un titolo autonomo (a differenza del codice napoleonico, che del possesso trattava incidentalmente in tema di prescrizione) non conteneva un sistema organico di norme, ma dettava soltanto poche disposizioni frammentarie. L'istituto riceve nel nuovo codice una disciplina unitaria e armonica, la quale si avvantaggia dalla ricca elaborazione scientifica della materia, per tanti aspetti ardua e delicata » (*R. R.*, n. 192).

**Art. 328.** — *Possesso.*

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

Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa.

(Art. 685).

1. « Il codice del 1865 considerava due forme di possesso — cos il relatore in seno alla Commissione legislativa — : un possesso semplice e generico, definito nell'art. 685, e un possesso legittimo, definito nell'art. 686 ».

Il progetto fondeva queste due forme in un'unica norma, nell'articolo 522 (1° comma) che così definiva il possesso: « il potere di fatto, che alcuno ha sopra una cosa con la volontà di avere per sè tale potere in modo corrispondente al diritto di proprietà o ad altro diritto reale ».

In proposito la Commissione reale, di fronte al problema, « oggetto di secolari dispute — com'è detto nella sua relazione (1) — cioè, in quale senso e con quali limiti dovesse accogliersi l'elemento subbiettivo nel concetto del possesso », dopo aver fatto una chiara e precisa esposizione del sistema possessorio subbiettivo e delle critiche ad esso mosse, dichiarava che l'abbandono di esso, « che ha per noi anche il conforto di una lunga e ininterrotta tradizione fino al codice del 1865, dopo matura riflessione non era sembrato opportuno poichè, se a prima vista, sotto certi aspetti, la teoria oggettiva poteva sembrare un progresso, in realtà essa era lungi dall'esserlo e, mentre le difficoltà della teoria soggettiva non ne sono tolte di mezzo, altre assai gravi se ne aggiungono ».

Ma in seno alla Commissione legislativa il relatore rilevò che se nessuna sostanziale innovazione vi era fra il vecchio codice e il progetto quanto all'elemento di fatto del possesso, l'uno usando la frase « detenzione di una cosa o godimento di un diritto » e l'altro l'espressione « potere di fatto », per quanto riguarda, invece l'elemento soggettivo, il codice non ne faceva menzione nell'art. 685, ma lo definiva, invece, nell'art. 686 con le parole « animo di tenere la cosa come propria », mentre il progetto richiedeva in ogni caso l'elemento soggettivo configurandolo quale « volontà di avere per sè tale potere ».

Sull'argomento la discussione svoltasi in seno alla Commissione stessa portò a mantenere la formula del progetto, sostituite alle parole « il potere di fatto che taluno ha » le altre « il potere di fatto che taluno esercita ». (V. C. L., p. 332).

Inoltre, il codice del 1865, nel citato art. 686 dava rilievo a una categoria particolare di possesso: quello *legittimo*, che il progetto non mantenne osservando in proposito la relazione sul progetto stesso che pur essendo necessario, per condurre all'usucapione che il possesso debba essere continuo e non interrotto, da ciò non derivasse che la continuità e la non interruzione dovessero qualificarsi requisiti di una speciale categoria di possesso; che l'altro requisito della non equivocità fosse superfluo richiederlo quando si desse più acconcia formulazione a quello riguardante il titolo per cui si possiede; e che, infine, quanto alla violenza e alla clandestinità, fosse chiaro che essi sono vizi del possesso.

(1) Relatore Prof. Segrè, v. 199.

2. Nel formulare nell'articolo in esame la definizione del possesso tanto l'elemento di fatto quanto quello della volontà sono stati posti in rilievo. In proposito così si esprime la relazione del Guardasigilli (numero 192):

«L'impostazione fondamentale della nuova disciplina è data dalla determinazione legale del concetto di possesso e dall'abbandono di vecchie partizioni, come quella connessa con la categoria, tanto discussa e discutibile, del possesso così detto legittimo.

«Ponendo nettamente la distinzione fra possesso e detenzione, riceve il dovuto rilievo nella nozione del possesso l'elemento psicologico, che il vecchio codice accentuava particolarmente in tema di possesso legittimo (1° comma).

«La detenzione si eleva al grado di possesso quando al potere di fatto si accompagna l'intenzione di esercitare sulla cosa il diritto di proprietà o un diritto reale minore.

«Per vero, allo stesso sistema così detto soggettivo o della volontà era ispirato il progetto della Commissione reale, che definiva il possesso (art. 522) «il potere di fatto che alcuno ha sopra una cosa, con la volontà di avere per sé tale potere in modo corrispondente alla proprietà o ad altro diritto reale». Questa formulazione però non poneva forse sufficientemente in evidenza che l'elemento volitivo in tanto diviene rilevante per l'ordinamento giuridico in quanto si concreta e si manifesta in un comportamento esterno del possessore, il quale appunto vale a differenziare le varie specie di possesso (il possesso come proprietario dal possesso come usufruttuario, enfiteuta, ecc.).

«La nuova formula «il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale» pone invece nel necessario rilievo l'elemento subiettivo e l'elemento obiettivo del possesso. Il primo è costituito dall'intenzione di esercitare un diritto reale sulla cosa; il secondo dalla forma con cui, attuandosi il potere sulla cosa, l'intenzione si rende esternamente palese.

«Aggiunge il *secondo comma* dell'art. 328 che si può possedere direttamente e per mezzo di altra persona; ed è chiaro che quest'ultima, in quanto riconosce in altri il possesso della cosa su cui esercita il potere, è semplice detentore, se anche tale potere si atteggi esteriormente come esercizio di facoltà che costituiscono il contenuto di un diritto reale».

3. L'art. 523 del progetto considerava il *compossesso*, «tanto in solido se il diritto corrispondente è indivisibile, quanto *pro rata* nell'ipotesi opposta e nel secondo caso anche senza determinazione di quote quando tutti i compossessori intendano possedere insieme l'intero.

Ma la disposizione non è stata riprodotta su proposta della Commissione legislativa in seno alla quale fu osservato fra l'altro che essa era inutile non avendo alcuna conseguenza o applicazione pratica, e perchè contrastante con la tradizione romana che non ammetteva due compossessori della stessa cosa, e, inoltre, ammetteva in tema di diritti reali un elemento proprio delle obbligazioni, cioè, la solidarietà.

**Art. 329.** — *Mutamento della detenzione in possesso.*

Si presume il possesso in colui che esercita il potere di fatto, quando non si prova che ha cominciato a esercitarlo semplicemente come detenzione.

Se alcuno ha cominciato ad avere la detenzione, non può acquistare il possesso finchè il titolo non venga a essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore. Ciò vale anche per i successori a titolo universale.

(Art. 687).

L'art. 687 del codice del 1865 dichiarava che si presume sempre che ciascuno possieda per sè stesso ed a titolo di proprietà, quando non si provi che abbia cominciato a possedere in nome altrui, e che, quando siasi cominciato a possedere in nome altrui, si presume sempre che il possesso abbia continuato con lo stesso titolo qualora non siasi prova in contrario.

L'art. 526 del progetto riproduceva sostanzialmente queste disposizioni, ma escludeva la presunzione di possesso a titolo di proprietà considerando che essa « particolarmente in caso di prescrizione potrebbe tornare nociva al proprietario perchè il possessore potrebbe facilmente, con questa presunzione far passare per possesso a titolo di proprietà quello che è, invece, di altro diritto » (R. C. R., p. 206).

Le disposizioni in materia sono state formulate nei termini di cui al 1° e 2° comma dell'art. 329 e la relazione del Guardasigilli (n. 193) così le illustra: « In alcuni casi può sorgere dubbio se colui che esercita il potere di fatto abbia l'intenzione di esercitarlo per sè o per altri, se sia cioè possessore o detentore. L'art. 329, *primo comma*, pone al riguardo la presunzione di possesso, suscettiva di prova contraria. La norma diverge da quella che dettava l'art. 687, primo comma, del vecchio codice, il quale stabiliva la presunzione che ciascuno possedesse « per sè e a titolo di proprietà. Mi è sembrato irrazionale riprodurre quest'ultima presunzione, per cui verrebbe a inveriarsi a favore del possessore l'onere della prova, mentre è logico che al possessore incomba l'onere di provare il titolo del suo possesso.

« Sulle orme del diritto romano è riaffermato nel *secondo comma* dell'art. 329 il principio che il detentore non può trasformare la detenzione in possesso, se il titolo per cui esercita sulla cosa il potere di fatto non venga a essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore. Con tale disposizione, corrispondente nella sostanza all'art. 2116 del vecchio codice, si segnano i limiti in cui opera l'elemento subiettivo nel possesso ».

V. nota art. 350.

### Art. 330. — *Presunzione di possesso intermedio.*

Il possessore attuale che ha posseduto in tempo più remoto si presume che abbia posseduto anche nel tempo intermedio.

(Art. 691).

« La difficoltà di provare il fatto del possesso per ogni singolo momento della sua durata giustifica la disposizione dell'art. 330, corrispondente all'art. 691 del codice 1865, che stabilisce a favore del possessore attuale, il quale abbia posseduto in tempo più remoto, la presunzione che abbia posseduto anche nel tempo intermedio.

« Per quanto il possesso attuale non faccia presumere l'antico, l'accennata difficoltà di provare il possesso per ogni momento della sua durata giustifica altresì la presunzione di possesso anteriore quando il possesso attuale sia fondato su un titolo : in questo caso la presunzione opera dalla data del titolo (art. 331, corrispondente all'art. 692 del vecchio codice ». (*R. R.*, n. 194).

**Art. 331.** — *Presunzione di possesso anteriore.*

Il possesso attuale non fa presumere il possesso anteriore, salvo che il possessore abbia un titolo a fondamento del suo possesso; in questo caso si presume che egli abbia posseduto dalla data del titolo.

(*Art.* 692).

V. nota dell'articolo precedente.

**Art. 332.** — *Atti di tolleranza.*

Gli atti compiuti con l'altrui tolleranza non possono servire di fondamento all'acquisto del possesso.

(*Art.* 688).

L'art. 688 del codice del 1865 disponeva : « gli atti meramente facoltativi e quelli di semplice tolleranza non possono servire di fondamento all'acquisto del possesso ».

L'art. 525 del progetto fu così formulato : « Nessuno può fondare il proprio possesso sul mancato esercizio dei diritti altrui meramente facoltativi, nè sull'esercizio di atti compiuti con l'altrui tolleranza » ; e la relazione sul progetto osservò che con tale formula si era inteso di migliorare quella dell'art. 688 che aveva dato luogo a tante dispute : soggiungendo che si era dubitato se togliere, in via di massima, l'impedimento all'acquirente del possesso sulla base di semplici atti di tolleranza non sembrando che tale impedimento fosse sufficientemente giustificato, ma che non fosse sembrato nemmeno opportuno rimetterne la soluzione alla dottrina, e, fosse, invece, il caso di dichiarare espressamente la soluzione negativa. « Infatti, sia pure che nel caso di palese non opposizione come in quello di permesso espresso, queste possono essere circostanze non decisive, ma tali, come altre, donde si può desumere il difetto di volontà di acquistare una signoria propria, più o meno lata sulla cosa ; nel dubbio è bene che intervenga il legislatore per negare l'acquisto del possesso per le gravi conseguenze che ne potrebbero derivare in tali circostanze : ciò ha particolare importanza — soggiunge la relazione — quanto alle servitù esercitate per mera tolleranza del proprietario del fondo sul quale vengono esercitate ». (*R. C. R.* p. 211).

In seno alla Commissione legislativa era stato proposto di tornare alla formula dell'art. 688 del codice del 1865, ma poi si finì col mantenere quella del progetto che parlava distintamente di diritti facoltativi e di atti di tolleranza come di due concetti distinti. (*V. C. L.*, p. 339).

Ma nel comporre l'articolo 332 in esame, la regola dell'art. 688 del codice è stata riprodotta solo in parte, cioè, non si è fatto cenno degli atti facoltativi perchè — è detto nella relazione del Guardasigilli (n. 195) — « se questi atti si identificano con quelle facoltà che rientrano nella sfera del diritto di cui alcuno è titolare, è ovvio che sull'astensione dall'esercizio di tali facoltà non può altri fondare il suo possesso; se, invece, si identificano con quegli atti che si compiono per mera concessione, essi non si differenziano dagli atti di tolleranza che per la forma espressa, anzichè tacita, della concessione medesima ».

È stato poi soppresso il riferimento che l'art. 688 faceva al possesso legittimo, « il quale nel nuovo sistema non costituisce più una categoria o un grado del possesso ». (*Relaz. cit.*). V. nota 1<sup>a</sup> (in fondo) all'art. 328.

### Art. 333. — *Possesso di cose fuori commercio.*

Il possesso delle cose di cui non si può acquistare la proprietà è senza effetto.

Tuttavia nei rapporti fra privati è concessa l'azione di spoglio rispetto ai beni appartenenti al pubblico demanio e ai beni delle provincie e dei comuni soggetti al regime proprio del demanio pubblico.

Se trattasi di esercizio di facoltà, le quali possono formare oggetto di concessione da parte della pubblica amministrazione, è data altresì l'azione di manutenzione.

(Art. 690).

---

« Circa le cose fuori commercio — così il Guardasigilli nella sua relazione (n. 196) — l'art. 690 del vecchio codice si limitava a dichiarare privo di effetti il relativo possesso; il progetto della Commissione reale (art. 524) apportava a tale principio una duplice limitazione, consentendo riguardo alle cose di proprietà pubblica, la difesa contro lo spoglio, ma solo nei confronti tra privati, e riconoscendo inoltre, egualmente tra privati, effetto giuridico al « possesso dell'uso » delle cose stesse. È sembrato ad alcuni che quest'ultima parte della disposizione non fosse sufficientemente chiara; ad altri che l'efficacia, nei rapporti tra privati, del possesso di diritti su beni demaniali non fosse conciliabile con i principi accolti in tema di proprietà pubblica.

« Un nuovo esame del delicato argomento mi ha indotto a rielaborare la norma. L'art. 333, mentre nel *primo comma* riafferma il principio che il possesso delle cose di cui non si può acquistare la proprietà è privo di effetti, nel *secondo comma*, rispetto ai beni appartenenti al pubblico demanio e ai beni delle provincie e dei comuni soggetti al regime del demanio pubblico, concede, nei rapporti tra privati, l'azione di spoglio: è evidente il motivo di ordine pubblico che consiglia di ammettere anche per i menzionati beni, tra privati, tale azione, concessa dall'art. 354, secondo comma, non solo a difesa del possesso, ma altresì della detenzione. Nel *terzo comma* lo stesso art. 333 estende, sempre nei rapporti tra privati, la difesa possessoria all'azione di manutenzione, qualora si tratti



di esercizio di facoltà le quali possono formare oggetto di concessione da parte della pubblica amministrazione. Non mi è sembrato, infatti, conforme alle esigenze dell'ordine giuridico negare a colui che del bene demaniale fa un uso che dalla pubblica amministrazione potrebbe essergli consentito, la possibilità di reagire alla turbativa che gli venga da un privato ».

**Art. 334.** — *Successione nel possesso - Accessione del possesso.*

Il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione.

Il successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti.

(Art. 693).

---

Sono state qui riprodotte sostanzialmente le disposizioni dell'art. 693 del codice del 1865, che erano state riprodotte nell'art. 532 del progetto; il quale aggiungeva: « se il possessore a titolo universale provi che era in buona fede al momento che iniziava il proprio possesso, può valersi della sua buona fede anche se il suo autore fosse possessore di mala fede ». La relazione sul progetto faceva rilevare che il possesso di cui trattasi « non è l'investitura, la *saisine* germanica, un possesso finto, come a torto si insegna da alcuni scrittori nei riguardi dell'art. 925 dell'attuale codice, ma un vero e proprio possesso ».

Nel formulare l'articolo in esame l'aggiunta del progetto è stata soppressa, e le disposizioni dell'articolo sono così illustrate nella relazione del Guardasigilli (n. 197):

« Per ciò che concerne la *successio in possessionem* e l'*accessio possessionis*, l'art. 334 riproduce, con lieve variante, la formula dell'art. 693 del codice del 1865. Il possesso continua in colui che per effetto dell'accettazione ha acquistato la qualità ereditaria: anche se di fatto non ha avuto il possesso nel periodo intermedio fra la delazione e l'accettazione della eredità, l'erede, data l'efficacia retroattiva dell'accettazione, continua il possesso con effetto dall'apertura della successione. Il possesso dell'autore e quello dell'erede si considerano come un unico possesso: l'erede è possessore di buona o di mala fede secondo che era di buona o di mala fede il possessore del suo autore. Nel caso invece di successione a titolo particolare si hanno due possessi distinti, salva la facoltà del successore a titolo particolare di congiungere il possesso proprio a quello del suo dante causa per goderne gli effetti ».

**Art. 335.** — *Possesso di buona fede.*

È possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto.

La buona fede non giova se l'ignoranza dipende da colpa grave.

La buona fede è presunta e basta che vi sia stata al tempo dell'acquisto.

(Art. 701, 702).

1. L'art. 701 del codice del 1865 dichiarava che è possessore di buona fede chi possiede come proprietario in forza di un titolo abile a trasferire il dominio, del quale titolo ignorava i vizi.

Il progetto (art. 541) considerò possessore di buona fede « chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto » e la relazione della Commissione reale (p. 219) osservò che si era creduto opportuno abbandonare il sistema del codice, che sembrava facesse del titolo e della buona fede due elementi di un unico requisito e, invece, seguendo le tracce del diritto romano, di dare un concetto della buona fede indipendente dal titolo, usando una formula che avesse anche « il vantaggio di comprendere la ipotesi di acquisto del possesso di un *ius in re alieno* ».

Tale formula non incontrò il favore della Commissione legislativa, alla quale parve pericoloso prescindere dall'elemento oggettivo del titolo abile a trasferire il dominio, di cui il possessore ignorava i vizi, in quanto ciò rendesse facile a chiunque di mascherare un possesso di mala fede, tenuto conto delle rilevanti conseguenze giuridiche cui dà luogo il possesso di buona fede, per quanto in contrario si fosse rilevato, in seno alla stessa Commissione, la difficoltà di sapere quale sia il titolo atto a trasferire il dominio, di cui si ignorano i vizi, e le controversie che in proposito sono sorte; e perciò, se mai, si dovesse, volendo tornare alla formula dell'art. 701, precisare che cosa sono i vizi di cui si ignora l'esistenza e che cosa sia il titolo. (V. C. L. p. 348).

Ma « un nuovo esame del problema — così il Guardasigilli nella sua relazione (n. 198) — persuase di mantenere la formula del progetto; la quale — ivi è detto — mentre è informata al fine di una più esatta precisazione di concetti, non importa nell'ordine pratico le temute conseguenze. La buona fede è una nozione di carattere psicologico e di portata etica: non va commista con elementi di diversa natura, che restano a essa estranei, anche se ne sia richiesto il concorso per la produzione di determinati effetti giuridici. Così è del titolo, il quale, soppresso come elemento qualificativo del possesso di buona fede, è richiesto perchè il possesso stesso sia suscettivo di produrre taluni effetti. La buona fede non conduce infatti all'acquisto immediato del diritto di proprietà e dei diritti di usufrutto, di uso o di pegno sulle cose mobili e sui titoli al portatore, se ad essa non si accompagni un titolo idoneo al trasferimento o alla costituzione del diritto; nè conduce all'usucapione abbreviata degli immobili e dei mobili iscritti in pubblici registri, se manchi un titolo parimenti idoneo al trasferimento o alla costituzione del diritto e debitamente trascritto ».

2. L'art. 543 del progetto conteneva una disposizione del tutto nuova: « la buona fede non giova se l'ignoranza dipenda da colpa grave »; e tale era considerata quando sussistessero gli estremi dello incauto acquisto secondo la legge penale; ed in proposito la relazione sul progetto così si esprimeva: « Alla conoscenza deve essere equiparato il grave dubbio o sospetto: colui che non è in grado di appurare la verità, se ha grave sospetto circa il diritto dell'alienante, circa la provenienza irregolare

di esercizio di facoltà le quali possono formare oggetto di concessione da parte della pubblica amministrazione. Non mi è sembrato, infatti, conforme alle esigenze dell'ordine giuridico negare a colui che del bene demaniale fa un uso che dalla pubblica amministrazione potrebbe essergli consentito, la possibilità di reagire alla turbativa che gli venga da un privato ».

**Art. 334.** — *Successione nel possesso - Accessione del possesso.*

Il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione.

Il successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti.

(Art. 693).

---

Sono state qui riprodotte sostanzialmente le disposizioni dell'art. 693 del codice del 1865, che erano state riprodotte nell'art. 532 del progetto; il quale aggiungeva: « se il possessore a titolo universale provi che era in buona fede al momento che iniziava il proprio possesso, può valersi della sua buona fede anche se il suo autore fosse possessore di mala fede ». La relazione sul progetto faceva rilevare che il possesso di cui trattasi « non è l'investitura, la *saisine* germanica, un possesso finto, come a torto si insegna da alcuni scrittori nei riguardi dell'art. 925 dell'attuale codice, ma un vero e proprio possesso ».

Nel formulare l'articolo in esame l'aggiunta del progetto è stata soppressa, e le disposizioni dell'articolo sono così illustrate nella relazione del Guardasigilli (n. 197):

« Per ciò che concerne la *successio in possessionem* e l'*accessio possessionis*, l'art. 334 riproduce, con lieve variante, la formula dell'art. 693 del codice del 1865. Il possesso continua in colui che per effetto dell'accettazione ha acquistato la qualità ereditaria: anche se di fatto non ha avuto il possesso nel periodo intermedio fra la delazione e l'accettazione della eredità, l'erede, data l'efficacia retroattiva dell'accettazione, continua il possesso con effetto dall'apertura della successione. Il possesso dell'autore e quello dell'erede si considerano come un unico possesso: l'erede è possessore di buona o di mala fede secondo che era di buona o di mala fede il possesso del suo autore. Nel caso invece di successione a titolo particolare si hanno due possessi distinti, salva la facoltà del successore a titolo particolare di congiungere il possesso proprio a quello del suo dante causa per goderne gli effetti ».

**Art. 335.** — *Possesso di buona fede.*

È possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto.

La buona fede non giova se l'ignoranza dipende da colpa grave.

La buona fede è presunta e basta che vi sia stata al tempo dell'acquisto.

(Art. 701, 702).

1. L'art. 701 del codice del 1865 dichiarava che è possessore di buona fede chi possiede come proprietario in forza di un titolo abile a trasferire il dominio, del quale titolo ignorava i vizi.

Il progetto (art. 541) considerò possessore di buona fede « chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto » e la relazione della Commissione reale (p. 219) osservò che si era creduto opportuno abbandonare il sistema del codice, che sembrava facesse del titolo e della buona fede due elementi di un unico requisito e, invece, seguendo le tracce del diritto romano, di dare un concetto della buona fede indipendente dal titolo, usando una formula che avesse anche « il vantaggio di comprendere la ipotesi di acquisto del possesso di un *ius in re alieno* ».

Tale formula non incontrò il favore della Commissione legislativa, alla quale parve pericoloso prescindere dall'elemento oggettivo del titolo abile a trasferire il dominio, di cui il possessore ignorava i vizi, in quanto ciò rendesse facile a chiunque di mascherare un possesso di mala fede, tenuto conto delle rilevanti conseguenze giuridiche cui dà luogo il possesso di buona fede, per quanto in contrario si fosse rilevato, in seno alla stessa Commissione, la difficoltà di sapere quale sia il titolo atto a trasferire il dominio, di cui si ignorano i vizi, e le controversie che in proposito sono sorte; e perciò, se mai, si dovesse, volendo tornare alla formula dell'art. 701, precisare che cosa sono i vizi di cui si ignora l'esistenza e che cosa sia il titolo. (V. C. L. p. 348).

Ma « un nuovo esame del problema — così il Guardasigilli nella sua relazione (n. 198) — persuase di mantenere la formula del progetto; la quale — ivi è detto — mentre è informata al fine di una più esatta precisazione di concetti, non importa nell'ordine pratico le temute conseguenze. La buona fede è una nozione di carattere psicologico e di portata etica: non va commista con elementi di diversa natura, che restano a essa estranei, anche se ne sia richiesto il concorso per la produzione di determinati effetti giuridici. Così è del titolo, il quale, soppresso come elemento qualificativo del possesso di buona fede, è richiesto perchè il possesso stesso sia suscettivo di produrre taluni effetti. La buona fede non conduce infatti all'acquisto immediato del diritto di proprietà e dei diritti di usufrutto, di uso o di pegno sulle cose mobili e sui titoli al portatore, se ad essa non si accompagni un titolo idoneo al trasferimento o alla costituzione del diritto; nè conduce all'usucapione abbreviata degli immobili e dei mobili iscritti in pubblici registri, se manchi un titolo parimenti idoneo al trasferimento o alla costituzione del diritto e debitamente trascritto ».

2. L'art. 543 del progetto conteneva una disposizione del tutto nuova: « la buona fede non giova se l'ignoranza dipenda da colpa grave »; e tale era considerata quando sussistessero gli estremi dello incauto acquisto secondo la legge penale; ed in proposito la relazione sul progetto così si esprimeva: « Alla conoscenza deve essere equiparato il grave dubbio o sospetto: colui che non è in grado di appurare la verità, se ha grave sospetto circa il diritto dell'alienante, circa la provenienza irregolare

della cosa, ecc., non può considerarsi in buona fede. La buona fede, in sè, non è certo tolta di mezzo dalla colpa, anche se grave, poichè mala fede e colpa grave sono due concetti ben distinti, essendo il primo un elemento etico, il secondo un elemento psicologico (cfr. art. 449; 495, 1; 2020, 1; c. civ.; 332; 405 c. comm.); ma ove quest'ultimo intervenga, la buona fede non potrà più allegarsi (art. 543) e i suoi effetti resteranno quindi paralizzati. Il motivo pratico, decisivo della norma (postulata dalla prevalente dottrina) sta nella considerazione che assai spesso sotto le apparenze di una ignoranza inescusabile si cela la reale conoscenza od il grave sospetto che alcuno non curò di togliere di mezzo prima dell'acquisto: si vuole così raggiungere l'intento che non sfuggano i casi genuini di mala fede, che per se stessi sono in genere di difficile prova, col colpire in pari tempo anche coloro, che nell'ipotesi che abbiano ignorato o non abbiano avuto gravi sospetti, sarebbero pur sempre colpevoli di lata negligenza nell'aver ignorato o nel non aver maggiormente sospettato. Occorreva però coordinare le norme del codice civile con quelle del codice penale; evitare, cioè, che l'acquisto potesse essere valido anche quando ricorrano i presupposti della contravvenzione per incauto acquisto». (*R. C. R.*, p. 220).

La disposizione del progetto è passato nel 2° comma dell'articolo in esame, meno per la parte con la quale si chiariva in che cosa dovesse consistere la colpa grave (soppressa su proposta della Commissione legislativa per non limitare il libero giudizio del giudice) e la citata relazione del Guardasigilli, continuando, in argomento, così si esprime: «Indipendentemente dal concorso del titolo richiesto in determinate ipotesi, all'esigenza di non accordare protezione al possesso di buona fede, quando non se ne ravvisi la politica opportunità, provvede la più generale disposizione contenuta nel secondo comma dello stesso art. 335, dove si dichiara che la buona fede «non giova se l'ignoranza dipende da colpa grave». E prosegue: «Alla stregua di questo principio deve essere intesa anche la nozione di possessore di buona fede data nell'articolo 80 del libro delle successioni. È vero che secondo la lettera di quest'articolo la buona fede è esclusa quando vi sia un errore, inescusabile, ed è vero che si discute in dottrina se ad escludere la scusabilità basti la colpa lieve o sia necessaria la colpa grave, ma è chiaro che il collegamento dell'art. 80 del libro delle successioni e dell'art. 335 del libro della proprietà, nei quali si considerano due figure di possessore di buona fede, conduce senz'altro alla soluzione di quel problema nel senso che l'errore scusabile di cui parla l'art. 80 è l'errore non dovuto a colpa grave».

3. Il 3° comma riproduce il 2° comma dell'art. 702 del codice del 1865, secondo cui la buona fede è presunta, salvo prova contraria, ed è sufficiente che vi sia stata al tempo dell'acquisto.

«Non si è creduto opportuno — è detto nella relazione della Commissione Reale — accogliere il contrario sistema del diritto canonico e germanico, della buona fede continua, nè quello ibrido del codice napoleonico che, mentre per l'usucapione si accontenta della buona fede iniziale, la richiede in ogni momento per l'acquisto dei frutti; e ciò sia per il dovuto riguardo alla tradizione del diritto romano, sia, e non meno, per le gravi difficoltà pratiche contro le quali urtano gli altri sistemi». (*R. C. R.*, p. 221).

CAPO II. — *Degli effetti del possesso.*SEZIONE I. — *Dei diritti e degli obblighi del possessore nella restituzione della cosa.***Art. 336.** — *Acquisto dei frutti.*

Il possessore di buona fede fa suoi i frutti naturali separati fino al giorno della domanda giudiziale e i frutti civili maturati fino allo stesso giorno. Egli, fino alla restituzione della cosa, risponde verso il rivendicante dei frutti percepiti dopo la domanda giudiziale e di quelli che avrebbe potuto percepire dopo tale data, usando la diligenza di un buon padre di famiglia.

(Art. 703).

L'art. 703 del codice del 1865 disponeva che il possessore di buona fede fa suoi i frutti e non è tenuto a restituire se non quelli pervenutigli dopo la domanda giudiziale.

L'art. 544 del progetto aggiungeva, nel riprodurre questa disposizione, che dopo la domanda giudiziale il possessore deve rispondere non soltanto dei frutti predetti ma anche di quelli che avrebbe potuto percepire usando la diligenza di un buon padre di famiglia, » e ciò — è detto nella relazione del progetto (p. 221) — in omaggio al principio che gli effetti delle sentenze retroagiscono al giorno della domanda » e perchè — fu rilevato in seno alla Commissione legislativa — « dopo la domanda giudiziale anche il possessore di buona fede è messo nel sospetto del suo diritto e quindi ha l'obbligo di usare la diligenza del buon padre di famiglia ». (V. C. L. p. 353).

A seguito di rilievo fatto in seno alla detta commissione perchè venissero considerati anche i frutti civili, che non si raccolgono con la separazione, ma con la maturazione, venne formulato l'art. 336 in same, così illustrato dalla relazione del Guardasigilli (n. 199): « Al possessore di buona fede che sia tenuto a restituire la cosa, è riconosciuto il diritto ai frutti naturali separati fino al giorno della domanda giudiziale e ai frutti civili maturati fino allo stesso giorno. Non vi è in questo punto divergenza fra il sistema del vecchio e del nuovo codice. Si è però creduto opportuno precisare, completando la formula dell'art. 703 del codice del 1865, che il possessore, oltre che dei frutti percepiti dopo la domanda giudiziale, risponde verso il rivendicante dei frutti che avrebbe potuto percepire dopo tale data, usando la diligenza di un buon padre di famiglia ».

**Art. 337.** — *Rimborso delle spese per la produzione e il raccolto dei frutti.*

Il possessore che è tenuto a restituire i frutti indebitamente percepiti ha diritto, entro i limiti del loro valore, al rimborso delle spese necessarie per la produzione e il raccolto.

« In armonia con l'art. 12 (art. 445 del codice del 1865), secondo cui chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare i terzi che

abbiano fatto spese per la produzione e il raccolto, è riconosciuto il diritto a tale rimborso al possessore che sia tenuto a restituire i frutti indebitamente percepiti (art. 337). La norma, di carattere generale, è suscettiva di applicazione anche nel caso in cui si tratti di frutti civili. Così al possessore che avrà lasciato l'immobile competerà il diritto alla deduzione delle spese occorse per l'esazione della pigione » (*R. E.*, n. 199).

Il progetto non faceva cenno di tali spese, non essendo sembrato necessario farne espressa menzione, considerando che « i frutti si stimano fatta deduzione delle spese » (*R. C. R.*).

**Art. 338.** — *Riparazioni, miglioramenti e addizioni fatti dal possessore.*

Il possessore, anche se di mala fede, ha diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie.

Ha anche diritto a indennità per i miglioramenti recati alla cosa, purchè sussistano al tempo della restituzione.

L'indennità si deve corrispondere, se il possessore è di mala fede, nella minor somma fra l'importo della spesa e il risultato utile; se il possessore è di buona fede, nella misura dell'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti.

Se il possessore è tenuto alla restituzione dei frutti, gli spetta anche il rimborso delle spese fatte per le riparazioni ordinarie, limitatamente al tempo per il quale la restituzione è dovuta.

Per le addizioni fatte dal possessore sulla cosa si applica il disposto dell'art. 126.

(*Art. 704, 705*).

---

1. Com'è noto, il codice del 1865 (art. 705 e 1150), mentre non faceva distinzione fra possessore di buona e di mala fede per il rimborso delle spese, le attribuiva in misura diversa a seconda che si trattasse di spese necessarie, che dovevano essere rimborsate integralmente, o di spese utili, di cui non si poteva pretendere il rimborso se non nella minor somma fra lo speso e il migliorato e per tale ammontare poteva pretendersene il rimborso in ogni caso.

La Commissione reale ritenne che tale sistema non potesse accogliersi per più ragioni. Innanzi tutto — è detto nella relazione sul progetto (p. 322) — era da mettere in chiaro « che il proprietario non è tenuto a rimborsare le spese quando la cosa sia perita o egli non la voglia riprendere, o comunque non la ricuperi; e perciò si stabiliva il diritto del possessore all'indennità soltanto nei confronti del proprietario che riacquisti il possesso della cosa ». Secondariamente, potendo avvenire che per le condizioni della cosa « non valga la pena di effettuare su di essa le riparazioni che strettamente sarebbero necessarie o utili e convenga quindi di lasciarle perire o astenersi dal migliorarle o che ciò che potrebbe essere miglioramento della cosa nei riguardi di un determinato uso costituisse invece un più o meno grave deterioramento riguardo ad altri usi; e sarebbe

ingiusto costringere il proprietario e rimborsare delle spese che una persona di buon senso non avrebbe fatto e che, comunque, non sarebbero state fatte se la cosa fosse stata adibita agli usi ai quali egli la avrebbe adibita». Perciò nel citato art. 545 il progetto limitava il diritto al rimborso delle spese per le riparazioni ed i miglioramenti recati alla cosa con la diligenza di un buon padre di famiglia, tenuto conto della destinazione di essa.

Quanto alla misura del rimborso, il progetto stesso, abolita la distinzione fra spese necessarie e spese utili, e sottoponendo le une e le altre allo stesso trattamento in quanto fra esse non vi è in sostanza divario, stabiliva che se il possessore fosse di buona fede l'indennità dovesse corrispondere al valore reale delle riparazioni e dei miglioramenti sussistenti al tempo della restituzione; se, invece, di mala fede, soltanto la minor somma fra lo speso ed il migliorato.

La Commissione legislativa approvò questa disposizione con l'aggiunta, alla fine, delle parole «al tempo della restituzione».

2. Le norme del progetto sono state sostanzialmente riprodotte nell'articolo in esame, omessa la condizione della diligenza del buon padre di famiglia e l'altra della destinazione della cosa. Nella sua relazione il Guardasigilli (n. 200) così ne dà ragione:

«Per ciò che concerne i diritti del possessore in ordine alle somme erogate sulla cosa, il vecchio codice, equiparando il possessore di buona e di mala fede, attribuiva per le spese necessarie il rimborso integrale (art. 1150) e per le utili la minor somma tra lo speso e il migliorato (articolo 705), mentre negava ogni rimborso per le spese voluttuarie. A tale sistema ho sostituito un sistema più organico e razionale. Ho distinto (art. 338) le spese fatte per le riparazioni ordinarie, quelle fatte per le riparazioni straordinarie e quelle sostenute per i miglioramenti recati alla cosa. Quanto alle prime, poichè esse costituiscono in un certo senso un onere inerente al godimento della cosa, è ovvio che il possessore non può esigerne il rimborso che nel caso in cui sia tenuto alla restituzione dei frutti e limitatamente al tempo per il quale la restituzione sia dovuta; quanto alle seconde, è riconosciuto al possessore, così di buona fede come di mala fede, il diritto al rimborso integrale; quanto ai miglioramenti è riconosciuto il diritto a indennità nella misura dell'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti stessi, ovvero nella miglior somma fra l'importo della spesa e il risultato utile, secondo che il possessore sia di buona o di mala fede.

«Nel progetto della Commissione reale era inserita una disposizione (art. 456), nella quale si riconosceva al possessore il diritto a indennità anche per le spese fatte per la liberazione della cosa da pigni, ipoteche o da oneri reali. La disposizione mi è sembrata superflua, giacchè le liberazioni accennate, come la liberazione del fondo da servitù, costituiscono anch'esse miglioramenti e rientrano quindi nell'ambito del secondo comma dell'art. 338.

«L'ultimo comma dell'articolo in esame prevede l'ipotesi che il possessore abbia fatto *addizioni* sulla cosa: per queste si applica la disciplina dettata dall'art. 126 per le opere fatte da un terzo con materiali propri su suolo altrui».

3. Il progetto, nell'art. 547, stabiliva che il possessore può chiedere indennità anche per le spese, contemplate nei precedenti articoli, fatte dal suo autore o da un precedente possessore, se dimostri averle rimbor-



sate. Ma la disposizione è stata omessa comechè superflua, come fu rilevato in seno alla Commissione legislativa.

4. Quanto al pagamento dell'indennità, v. art. 399.

5. Per i diritti spettanti al possessore a causa di riparazioni, miglioramenti o addizionali eseguite anteriormente all'entrata in vigore del libro delle proprietà (28 ottobre 1941) si applicano le disposizioni del Codice del 1865 (*art. 38 disposiz. transitorie*).

**Art. 339.** — *Pagamento dell'indennità per i miglioramenti.*

L'autorità giudiziaria, avuto riguardo alle circostanze, può disporre che il pagamento dell'indennità prevista dall'articolo precedente sia fatto ratealmente, ordinando, in questo caso, le opportune garanzie.

---

« Poichè possono darsi casi in cui la corresponsione della indennità per le migliorie sia particolarmente gravosa per il proprietario che non disponga di grandi mezzi e poichè se da un lato è vero che il possessore ha fatto le spese ed, essendo queste riconosciute utili, ha quindi diritto a riavere il suo danaro, dall'altro però non è men vero che il proprietario non gli aveva chiesto di farle, si è ritenuto opportuno attribuire al giudice un largo potere discrezionale riguardo alle modalità del pagamento e alle garanzie relative » (*R. C. R., p. 225*). « Si è creduto opportuno — così la relazione del Guardasigilli (n. 200) — concedere al giudice la facoltà di disporre su istanza del rivendicante che il pagamento dell'indennità per i miglioramenti da questo dovuta al possessore sia ratizzata, potendovi essere casi in cui l'integrale e immediato pagamento riesca pel rivendicante particolarmente gravoso. A tutela dei diritti del possessore è però stabilito che il giudice, nel disporre il pagamento rateale ordina la prestazione delle relative garanzie ». « Così si ha un'equa conciliazione degli interessi delle due parti: il possessore evitto non perde quanto ha sborsato, il proprietario rimborsa con dilazione » (*R. C. R., p. 225*).

**Art. 340.** — *Ritenzione a favore del possessore di buona fede.*

Il possessore di buona fede può ritenere la cosa finchè non gli siano corrisposte le indennità dovute, purchè le indennità siano state domandate nel corso del giudizio di rivendicazione e sia stata fornita una prova generica della sussistenza delle riparazioni e dei miglioramenti.

Egli ha lo stesso diritto finchè non siano fornite le garanzie ordinate dall'autorità giudiziaria nel caso previsto dall'articolo precedente.

(*Art. 706*).

---

È qui riprodotta sostanzialmente la disposizione dell'art. 706 del codice del 1865 (art. 549 e 550 progetto). « Come nel codice del 1865

(art. 706) — così la relazione del Guardasigilli (n. 201) — è attribuito al possessore di buona fede, il diritto di ritenere la cosa finchè non gli siano state corrisposte le indennità dovute per le riparazioni, per i miglioramenti e per le addizioni. Presupposto perchè il diritto di ritenzione possa esercitarsi è che il pagamento delle indennità di cui trattasi sia richiesto nel corso del giudizio di rivendicazione e che della sussistenza delle riparazioni e dei miglioramenti sia fornita una prova almeno generica. Ho ritenuto opportuno riprodurre la duplice limitazione stabilita dall'art. 706 del vecchio codice, al fine di evitare che il possessore rimanga arbitro di arrestare l'esecuzione della sentenza che ordina la restituzione della cosa, proponendo in via di opposizione all'esecuzione quella domanda di rimborso che non ebbe cura di proporre nel corso del giudizio di rivendicazione (1° comma).

« Per eliminare il dubbio circa il diritto di ritenzione nel caso in cui l'autorità giudiziaria disponga che il pagamento delle indennità dovute dal rivendicante sia fatto ratealmente, l'ultimo comma aggiunge che il possessore ha tale diritto finchè non siano fornite le garanzie ordinate a norma dell'articolo precedente ».

## SEZIONE II. — *Del possesso di buona fede di beni mobili e di titoli al portatore.*

### Art. 341. — *Effetti dell'acquisto del possesso.*

Colui al quale sono alienati beni mobili o titoli al portatore da parte di chi non ne è proprietario, ne acquista la proprietà mediante il possesso, purchè sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà.

La proprietà si acquista libera da diritti altrui sulla cosa, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente.

Nello stesso modo si acquistano i diritti di usufrutto, di uso e di pegno.

(Art. 707).

---

Questo articolo regola il possesso in materia mobiliare.

Gli art. 707 e 708 del codice del 1865 nello stabilire che, per le cose mobili il possesso vale titolo, limitava però questa norma al caso di cose rubate o smarrite, ammettendo chi le ha smarrite o ne è stato derubato a ripeterle da colui presso il quale si trovano.

Il progetto (art. 533) abbandonò questa teoria col disporre che colui al quale sono state alienate cose mobili o titoli al portatore da chi non ne era proprietario ne acquistasse la proprietà col conseguire il possesso corrispondente se in tale momento egli era in buona fede e sussisteva un titolo idoneo all'acquisto della proprietà. E la relazione sul progetto giustificava tale innovazione rilevando, innanzi tutto, che già vi è una deroga all'applicazione della norma del codice per i titoli al portatore e all'ordine (art. 57 c. co) e conseguentemente anche per le cose

mobili rappresentate da titoli; e, inoltre, che non fosse il caso di distinguere fra spossessamento volontario e non volontario della cosa sia perchè non si potrebbe allargare lo spossessamento volontario a tutti i casi in cui la cosa venga sottratta al proprietario per effetto di un abuso di fiducia, altrimenti la norma resterebbe contenuta in così ristretti confini da non presentare alcuna utilità dal punto di vista sociale, sia perchè, nella maggior parte dei casi, l'essere spogliati contro la propria volontà non significa essere immuni da colpa, bensì implica generalmente colpa di chi perde la cosa.

La Commissione legislativa lasciò immutato l'articolo del progetto, il quale è stato riprodotto sostanzialmente nel 1° *comma* dell'articolo in esame, con l'aggiunta dei due capoversi: « Colui al quale sono alienate cose mobili o titoli al portatore da chi non ne è proprietario — così il Guardasigilli nella sua relazione (n. 202) — ne acquista la proprietà mediante il possesso, qualora sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà. Se la buona fede si estende all'inesistenza di diritti altrui sulla cosa che non risultano dal titolo, la proprietà si acquista libera da tali diritti; e, dato che il possesso e il negozio di acquisto possono riferirsi così alla proprietà come ad altro diritto reale, nello stesso modo della proprietà si acquistano i diritti di usufrutto, di uso e di pegno (2° e 3° *comma*). »

« L'innovazione fondamentale concerne l'abolizione, già operata nel progetto della Commissione reale, della distinzione fra perdita volontaria e perdita involontaria del possesso, accolta nel codice del 1865, il quale, com'è noto, trattandosi di cose rubate o smarrite, ne ammetteva a favore del proprietario o possessore la ripetizione entro il biennio dal furto o dallo smarrimento (articoli 708, 709 e 2146). Un attento esame del problema ne ha convinto dell'inopportunità di siffatta distinzione, contraria alle esigenze di una larga e fiduciosa circolazione delle cose mobili. Invano si cerca di rinvenirne la giustificazione nell'imprudenza che normalmente sarebbe imputabile a colui che affida ad altri la cosa propria, la quale viene poi dal consegnatario indebitamente alienata. A prescindere dall'infondatezza di tale presunzione, è innegabile che anche la perdita involontaria può benissimo dipendere da negligenza dello spogliato. Nè più persuasiva è la giustificazione che vuol rinvenirsi in una pretesa assunzione del rischio — che, per altro, non risulta in alcun modo dimostrata — da parte di chi affida. La distinzione, inoltre, in quanto conduce ad ammettere la rivendicazione nei casi di furto e di smarrimento e a negarla nelle ipotesi di appropriazione indebita e di truffa, non appare soddisfacente dal punto di vista razionale. Se poi si estendesse la rivendicabilità alle cose sottratte con il concorso della volontà stessa dello spogliato, il campo di applicazione della massima « possesso vale titolo » verrebbe a restringersi in tal guisa che i casi compresi nell'eccezione prevarrebbero su quelli a cui si applicherebbe la regola. È da considerare infine che la distinzione aveva perduto gran parte del suo valore, dopo che il codice di commercio (art. 57) l'aveva soppressa per una « vasta e importante categoria di cose, quali i titoli al portatore ».

**Art. 342.** — *Conoscenza dell'illegittima provenienza della cosa o del titolo.*

A colui che ha acquistato conoscendo l'illegittima provenienza della cosa o del titolo al portatore non giova l'erronea credenza che il suo autore o un precedente possessore ne sia divenuto proprietario.

Questo articolo risolve in senso negativo una questione vivamente dibattuta in dottrina e in giurisprudenza; se, cioè, « acquisti la proprietà o il diritto sulla cosa, in base all'acquisto del possesso, colui che, conoscendo la irregolare provenienza della cosa, creda però che l'attuale o un precedente possessore ne sia divenuto proprietario per usucapione, per acquisto in buona fede e con giusto titolo, ecc. La soluzione accolta — così la relazione sull'art. 536 del progetto (p. 249) — si impone per più ragioni. Anzitutto essa ha il grande appoggio della tradizione del diritto romano; inoltre, le conseguenze dell'opinione contraria sarebbero gravissime per il revindicante e certo non atta a corroborarla. Infatti, posto che l'acquisto fosse assicurato in tale ipotesi, l'ignoranza relativa alla mala fede di uno solo degli autori intermedi basterebbe ad assicurargli la validità dello acquisto, cosicchè il rivendicante, poichè a lui incombe provare la mala fede del convenuto, dovrebbe appunto provare la conoscenza che egli abbia della mala fede di tutti i possessori intermedi fino a lui, e quindi la mala fede di ciascuno di questi, che sarebbe, a sua volta, la conoscenza della mala fede di tutti i precedenti e così via. Non occorrono molto parole per dimostrare che, intese in questo modo la buona fede e la mala fede, non c'è alcuna probabilità per la parte a carico della quale sta la prova della mala fede, di favorevole esito della lite: tanto varrebbe dire che la mala fede non nuoce mai ».

In seno alla Commissione legislativa vi fu chi opinò che la disposizione del progetto fosse eccessivamente rigorosa, in quanto basterebbe un vizio iniziale nel possesso, che sia conosciuto, per rendere incommerciabile la cosa; altri, la disse contraria alla giurisprudenza affermata in materia, osservando che per la norma in esame perchè il precedente possessore della cosa ne sia proprietario bisogna che anche lui ne ignori la provenienza furtiva; così l'acquirente potrebbe vedersi mancare la proprietà attraverso la dimostrazione che la serie delle persone fra le quali la cosa ha circolato ne conosceva l'origine furtiva e perciò nessuno ne è divenuto proprietario; e quindi la circolazione delle cose mobili resterebbe infirmata di questi concetti della illegittima provenienza. (V. C. L., p. 344).

Ma la norma fu approvata ed è passata, salvo modificazioni formali, nell'articolo 342; il quale — così la relazione del Guardasigilli (n. 203) — « prevedendo l'ipotesi che l'acquirente conosca l'illegittima provenienza della cosa o del titolo al portatore, dispone che in tal caso non gli giova l'erronea credenza che l'autore o un precedente possessore ne sia divenuto proprietario. Incomberà pertanto al rivendicante provare il furto, l'abuso di fiducia, lo smarrimento, ecc. e la conoscenza che ne aveva il convenuto al momento dell'acquisto: incomberà, a sua volta, al convenuto provare che il vizio della circolazione venne effettivamente sanato. La disposizione, la quale risolve una questione vivamente dibattuta, è giustificata

dal rilievo che la conoscenza, da parte dell'acquirente, dell'illegittima provenienza della cosa o del titolo è tale da imporgli le più rigorose cautele al fine di accertare la reale situazione giuridica dell'alienante ».

**Art. 343.** — *Acquisto di buona fede e precedente alienazione ad altri.*

Se taluno con successivi contratti aliena a più persone un bene mobile o un titolo al portatore, quella tra esse che ne ha acquistato in buona fede il possesso è preferita alle altre, anche se il suo titolo è di data posteriore.

(Art. 1126).

L'art. 1126 del codice del 1865 stabiliva in tema di obbligazioni che se la cosa che taluno si è obbligato con susseccive convenzioni di dare o consegnare a due persone è un mobile per natura o un titolo al portatore, quella fra esse a cui fu dato il possesso è preferita all'altra, sebbene il suo titolo sia posteriore di data, purchè il possesso sia di buona fede.

L'art. 538 del progetto riproduceva sostanzialmente questa disposizione in questa sede, dove è stata mantenuta con l'articolo in esame, comechè « più adatta — così la relazione del Guardasigilli (n. 204) — giacchè si configura come un'applicazione del principio generale enunciato nell'art. 341 ».

**Art. 344.** — *Universalità di mobili e mobili iscritti in pubblici registri.*

Le disposizioni degli articoli precedenti non si applicano alle universalità di mobili e ai beni mobili iscritti in pubblici registri.

(Art. 707).

Già l'art. 707 del codice del 1865 eccettuava dall'applicazione della regola che il possesso vale titolo, l'universalità dei mobili; l'eccezione è stata mantenuta nell'articolo in esame: « in genere tali aggregati, delle singole cose mobili, non sono destinati ad una rapida circolazione, nè vi sono per essi le difficoltà, che si presentano per le cose singole, di conoscere la loro provenienza » (R. R., n. 204). È stato, inoltre, « escluso che il principio trovi applicazione per i beni mobili iscritti nei pubblici registri: il regime di acquisto di questi beni, per i quali è rielaborato in altra sede il sistema di pubblicità, viene in gran parte modellato su quello degli immobili » (Relaz. cit.) V. *Libro della tutela dei diritti* (Trascrizione).

SEZIONE III. — *Dell'usucapione.*

Il progetto conteneva nel libro sulle cose e sui diritti reali anche le norme sulla prescrizione, acquisitiva ed estintiva (art. 576 a 592); ma nel comporre il libro in esame si è separato la prima dalla seconda, e pre-

cisamente si è in questa sede regolata, sotto il titolo del possesso, la *usucapione* (« *usucapio est adiectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti* »); la quale nelle sue linee generali, quanto agli immobili, « non differisce da quella tracciata dal codice del 1865 » (*R. R.*, n. 205).

**Art. 345.** — *Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari.*

La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.

(Art. 2135).

---

« L'usucapione ordinaria della proprietà e degli altri diritti reali di godimento sui beni immobili si compie in virtù del possesso continuato per venti anni. È stato ridotto il termine di trenta anni stabilito dal vecchio codice (art. 2135) al fine di adeguarlo al più accelerato ritmo delle moderne relazioni economiche e sociali » (*R. R.*, n. 205). L'art. 577 del progetto lo aveva stabilito in dieci anni; la Commissione legislativa propose di elevarlo a venti. (*V. C. L.*, p. 423).

Le servitù non apparenti non possono acquistarsi per usucapione (art. 253).

V. art. 352: inefficacia della causa di sospensione stabilita per la prescrizione nell'usucapione ventennale.

V. art. 39 *disposiz. transitorie circa il termine.*

**Art. 346.** — *Usucapione decennale.*

Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione.

Lo stesso vale per l'acquirente degli altri diritti reali di godimento sopra un immobile.

(Art. 2137).

---

« Accanto all'usucapione ordinaria acquisitiva tanto per gli immobili quanto per i mobili, si è mantenuto quella del possessore della proprietà o di altro diritto reale di godimento sopra un immobile, di buona fede e con giusto titolo trascritto, benché in realtà i motivi che ne determinarono l'accoglimento nel nostro diritto e le ragioni dei singoli requisiti, in particolare della trascrizione del titolo, non risultino evidenti, tanto più di fronte all'esistenza di titoli d'acquisto che non debbono essere trascritti. Com'è noto, le opinioni su questo punto sono divise: secondo alcuni la trascrizione del titolo sarebbe stata imposta per dare al possesso maggiore e più completa pubblicità; secondo altri, invece, essa non avrebbe alcun rapporto col possesso,

ma la legge in tanto condurrebbe all'usucapione abbreviata in quanto vi sia un acquisto non solo compiuto in buona fede, ma che presenti tutto le apparenze esteriori di una acquisto valido *a domino*, e perciò oltre alla buona fede soggettiva, avrebbe richiesto tutti gli elementi oggettivi che concorrono all'acquisto efficace: titolo e trascrizione.

«Nonostante questi dubbi, l'istituto è stato conservato, poichè non si può disconoscere l'opportunità che debba considerarsi in condizione più favorevole chi è buona fede, ed inoltre, ha un titolo formalmente valido e trascritto, che pone sull'avviso chiunque voglia vantare diritto sulla cosa» (*R. C. R.*, p. 247).

«L'usucapione abbreviata, la quale ha per presupposto il possesso di buona fede e l'esistenza di un titolo astrattamente idoneo a trasferire o a costituire il diritto reale sull'immobile, si compie, come nel vecchio codice (art. 2137), col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione del titolo. L'art. 346, parlando di acquisto in buona fede «da chi non è proprietario dell'immobile», rende chiaro che la disposizione si riferisce all'ipotesi dell'acquisto *a non domino* e non anche all'ipotesi dell'acquisto viziato *a domino*. È così risolta una questione a cui dava luogo la formula meno precisa dell'art. 2137 del codice del 1865». (*R. R.*, n. 205).

Il termine era stato stabilito in 5 anni; su proposta della commissione legislativa è stato riportato a 10 anni come già nel codice del 1865 (art. 2137).

#### Art. 347. — *Usucapione dei beni mobili.*

In mancanza di titolo idoneo, la proprietà dei beni mobili e dei titoli al portatore e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per cinque anni, qualora il possesso sia stato acquistato in buona fede. Se il possessore è di mala fede, l'usucapione non si compie se non con il decorso di venti anni.

1. «Il testo colma una grave lacuna del vecchio codice, il quale non disciplinava espressamente l'usucapione rispetto ai beni mobili. Per quanto la prevalente dottrina non dubitasse dell'ammissibilità di questa anche in materia mobiliare, sulla base della portata generale degli articoli 710 e 2135, permaneva pur sempre la grave anomalia che, mentre in tema d'immobili era regolata, con l'usucapione ordinaria, l'usucapione abbreviata, in tema di mobili l'usucapione non poteva in ogni caso compiersi che nel lungo termine di trent'anni.

«A norma dell'art. 347, l'usucapione della proprietà e degli altri diritti reali di godimento sui beni mobili e sui titoli al portatore si compie con il possesso continuato per cinque anni, qualora, pur mancando il titolo, il possesso — come nel caso che taluno s'impossessi di un oggetto compreso in un'eredità ritenendo erroneamente di essere erede — sia stato acquistato in buona fede. Naturalmente, se con la buona fede concorresse il titolo, si opererebbe l'acquisto immediato del diritto reale ai sensi dell'art. 341. Si compie invece l'usucapione con il possesso continuato per venti anni, ossia in un termine pari a quello stabilito per l'usucapione ordinaria degli immobili, qualora il possessore sa di malafede» (*R. R.*, n. 206).

**Art. 348.** — *Usucapione di beni mobili iscritti in pubblici registri.*

Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un bene mobile iscritto in pubblici registri, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto, ne compie il suo favore l'usucapione col decorso di tre anni dalla data della trascrizione.

Lo stesso vale per l'acquisto degli altri diritti reali di godimento.

---

«Sull'usucapione abbreviata degli immobili si modella l'usucapione abbreviata dei mobili iscritti nei pubblici registri. La proprietà e gli altri diritti reali di godimento su di essi si acquistano col decorso di 3 anni dalla data di trascrizione del titolo d'acquisto *a non domino*» (R. R., n. 206).

Non è stata accolta la proposta della Commissione legislativa, per cui la prescrizione decorresse dalla data di registrazione o trascrizione dell'atto per i mobili soggetti a speciale forma di pubblicità (V. L. C., p. 423).

**Art. 349.** — *Vizi del possesso.*

Il possesso acquistato in modo violento o clandestino non giova per l'usucapione.

Gli effetti del possesso cominciano tuttavia a verificarsi quando la violenza o la clandestinità sono cessate.

(Art. 689, 2106).

---

È la riproduzione sostanziale dell'art. 689 del codice del 1865. «Affinchè il possesso conduca all'usucapione occorre ch'esso sia immune dai vizi della violenza e della clandestinità: qualora sia viziato, esso non produce effetti che dal momento in cui il vizio sia purgato, e cioè, dal momento in cui la violenza e la clandestinità siano cessate» (R. R., n. 207).

**Art. 350.** — *Interversione del possesso.*

Chi ha il possesso corrispondente all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui non può usucapire la proprietà della cosa stessa, se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario. Il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il titolo del possesso è stato mutato.

(Art. 2115, 2116).

---

«*Nemo sibi causa possessionis mutare potest*»: cioè, nessuno può mutare riguardo a se medesimo la causa ed il principio del suo possesso (art. 2118 cod. 1865); ma occorre un fatto estrinseco positivo proveniente o dallo stesso possessore o da un terzo. In applicazione di tale



principio l'art. 2116 del codice del 1865 stabiliva che i possessori a titolo precario non possono prescrivere se il titolo del loro possesso non si trova mutato (*interversione del titolo*) per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da essi fatta contro il diritto del proprietario.

L'art. 350 in esame «regola appunto i modi di interversione del possesso agli effetti della usucapione della proprietà da parte di chi abbia un possesso corrispondente all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui. Si richiede in questo caso, in conformità di una norma tradizionale, che il titolo del possesso sia mutato o per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione fatta dal possessore contro il diritto del proprietario. La disposizione non costituisce un duplicato di quella dell'art. 329, secondo comma, la quale non concerne l'ipotesi del possessore che tende a invertire il titolo del suo possesso, ma l'ipotesi del detentore che tende a trasformare la detenzione in possesso, per quanto identici in entrambi i casi siano i modi d'interversione.

« Il tempo necessario per l'usucapione decorre naturalmente dalla data in cui il titolo del possesso fu mutato » (R. R., n. 208).

**Art. 351.** — *Applicazione di norme sulla prescrizione.*

Le disposizioni generali sulla prescrizione estintiva, quelle relative alle cause di sospensione e di interruzione e al computo dei termini si osservano, in quanto applicabili, rispetto alla usucapione.

---

« Quanto alle cause di sospensione e di interruzione dell'usucapione e al computo dei termini, sono state richiamate, nei limiti della loro applicabilità, le disposizioni dettate in tema di prescrizione estintiva » (R. R., n. 268). V. *successivo art. 352.*

**Art. 352.** — *Inefficacia delle cause d'impedimento rispetto al terzo acquirente.*

Nell'usucapione ventennale non hanno luogo, riguardo al terzo acquirente di un immobile o di un diritto reale sopra un immobile, le cause di sospensione stabilite per la prescrizione.

(Art. 2121).

---

Conformemente all'art. 2121 del codice del 1865, è stato qui escluso che le cause di sospensione stabilite per la prescrizione operino nell'usucapione ventennale riguardo al terzo acquirente di un immobile o di un diritto reale sopra un immobile.

**Art. 353.** — *Interruzione dell'usucapione per perdita del possesso.*

L'usucapione è interrotta quando il possessore è stato privato del possesso per oltre un anno.

L'interruzione si ha come non avvenuta se è stata proposta l'azione diretta a recuperare il possesso e questo è stato recuperato.

(Art. 2124).

È stata qui riprodotta (1° comma) la disposizione dell'art. 2124 del codice del 1865 circa l'interruzione dell'usucapione per perdita del possesso durata oltre un anno; la quale si è creduto opportuno integrare col 2° comma, « al fine di chiarire che l'interruzione si ha come non avvenuta se fu proposta l'azione diretta a recuperare il possesso e questo venne recuperato » (R. R., n. 208).

## CAPO II. — Delle azioni a difesa del possesso.

1. La disciplina delle azioni a tutela del possesso nel nuovo codice « non si allontana sostanzialmente dagli schemi del codice del 1865 » (R. R., n. 209).

La tutela del possesso si basa sul principio: « *quilibet praesumitur iustus donec probetur contrarium* »; le azioni date per tale tutela sono quelle di reintegrazione o di spoglio (*interdictum recuperandae possessionis*) e di manutenzione (*interdictum retinendae possessionis*).

2. Il progetto conteneva nell'art. 553 una definizione per la quale affermava che il possessore, anche se possiede in nome altrui, può difendere o riprendere il possesso sulla cosa anche con la forza contro l'altrui violenza nei limiti consentiti dalla legge penale, ma non contro colui che dal possessore stesso o da chi possegga per lui sia stato spogliato del possesso sulla cosa stessa.

Ma la Commissione legislativa ebbe a sopprimere l'articolo, sulla considerazione, fra l'altro, come esso fosse superfluo in quanto « il principio della legittima difesa, che vi era affermato, è d'ordine generale ed è implicito in ogni campo del diritto » e che, ammettendovisi anche la facoltà di riprendere la cosa con violenza si andasse, in sostanza, oltre i limiti consentiti dalla legge penale (art. 52 cod. pen.). (V. C. L., p. 357).

### Art. 354. — Azione di reintegrazione.

Chi è stato violentemente o occultamente spogliato del possesso può, entro l'anno dal sofferto spoglio, chiedere contro l'autore di esso la reintegrazione del possesso medesimo.

L'azione è concessa altresì a chi ha la detenzione della cosa, tranne il caso che l'abbia per ragioni di servizio o di ospitalità.

Se lo spoglio è clandestino, il termine per chiedere la reintegrazione decorre dal giorno della scoperta dello spoglio.

La reintegrazione deve ordinarsi dal giudice sulla semplice notorietà del fatto, senza dilazione e con la maggiore celerità di procedura.

(Art. 695, 696).

¶ 1. L'art. 555 del progetto nel riprodurre la disposizione del corrispondente art. 695 del codice del 1865 aveva omessa la circostanza della violenza e quella della clandestinità (« violentemente o occultamente ») quanto allo spoglio, essendosi inteso « di lasciare alla dottrina la questione del carattere della violenza e della clandestinità, mentre per la prevalente giurisprudenza basta a determinare il vizio l'aver agito contro la volontà espressa o presunta del possessore » (R. C. R., p. 242).

In seno alla Commissione legislativa fu rilevata la soppressione dell'elemento della violenza, notando che forse si era considerato che essa non fosse necessaria, come, ad es., nel caso che ad una persona si porta via l'orologio mentre dorme; e che neppure l'elemento della clandestinità fosse necessario agli effetti dell'azione, ma vi era indicato, nel 2° comma dello stesso art. 555, solo per la decorrenza del termine a proporre l'azione, decorrente dal giorno della scoperta dello spoglio.

Ma nel comporre l'articolo in esame (1. *comma*) entrambi gli elementi sono stati riprodotti: « L'azione di reintegrazione — così la relazione del Guardasigilli (n. 209) — è data per lo spoglio qualificato da violenza o da clandestinità ». V. pel caso che manchino questi due elementi, l'ultimo comma dell'art. 356.

Come nel codice del 1865, l'azione deve essere proposta entro l'anno dallo spoglio; ma se questo è avvenuto clandestinamente il termine decorre dal giorno in cui è scoperto (3° *comma*).

2. « L'azione, oltre che al possessore, è concessa anche a chi ha la mera detenzione della cosa; ma è sembrato opportuno negarla a chi la detiene per ragioni di servizio o di ospitalità (2° *comma*): l'azione in tal caso potrà esperirsi dal possessore » (Relaz. cit.).

« L'azione — così la relazione sul progetto (p. 242) — viene concessa al possessore e al detentore autonomo, di ogni specie, anche, dunque, se nell'interesse altrui perchè in causa delle responsabilità che gli incombono, è opportuno dargli un mezzo pronto per riavere la cosa: non invece a quello non autonomo, e ciò perchè, nei casi in cui lo spoglio è opera del possessore, essa non sarebbe giustificata, non avendo il detentore non autonomo alcun diritto nei riguardi della persona nel cui nome possiede; se lo spoglio è opera di terzi, non è sembrato conveniente lasciare tale iniziativa ad un operaio o apprendista, domestico o commesso; se occorrerà agire in reintegrazione ci penserà il possessore ».

3. L'ultimo *comma* riproduce la norma dell'art. 696 del codice del 1865, omessovi, poichè superfluo, che l'azione può esercitarsi anche contro il proprietario, ed omessa del pari la disposizione del successivo art. 697, la quale affermava che la reintegrazione non esclude l'esercizio delle altre azioni possessorie da parte di qualunque legittimo possessore.

La disposizione dell'art. 558 del progetto, che dichiarava inammissibile la reintegrazione e la manutenzione a favore di chi entro l'anno anteriore allo spoglio o alla turbativa sofferta abbia acquistato il possesso sulla cosa spogliandone colui che dovrebbe risponderne oppure spogliandone l'autore dello spoglio, non è stata riprodotta.

**Art. 355.** — *Reintegrazione contro l'acquirente consapevole dello spoglio.*

La reintegrazione si può domandare anche contro chi è nel possesso in virtù di un acquisto a titolo particolare, fatto con la conoscenza dell'avvenuto spoglio.

1. Costituisce una disposizione nuova quella dell'articolo in esame (art. 557 del progetto): la difesa contro lo spoglio è data anche contro colui che abbia acquistato il possesso a titolo particolare nella consapevolezza dell'avvenuto spoglio. «La norma, già accolta nella dottrina canonica, colpisce l'acquirente che, consapevole dello spoglio compiuto del suo dante causa, trae profitto dalla lesione arrecata al possesso altrui» (R. R., n. 209).

**Art. 356.** — *Azione di manutenzione.*

Chi è stato molestato nel possesso di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di una universalità di mobili può entro l'anno dalla turbativa chiedere la manutenzione del possesso medesimo.

L'azione è data se il possesso dura da oltre un anno, continuo e non interrotto, e non è stato acquistato violentemente o clandestinamente. Qualora il possesso sia stato acquistato in modo violento o clandestino, l'azione può nondimeno esercitarsi, decorso un anno dal giorno in cui la violenza o la clandestinità sono cessate.

Anche colui che ha subito uno spoglio non violento o clandestino può chiedere di essere rimesso nel possesso, se ricorrono le condizioni indicate dal comma precedente.

(Art. 694).

«Per ciò che concerne l'azione di manutenzione (art. 356), questa, in conformità del codice del 1865 (art. 694), è data al possessore di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di una universalità di mobili, il quale sia stato molestato in tale possesso. Si esige che il possesso duri da oltre un anno, continuo e non interrotto, e non sia stato acquistato in modo violento o clandestino. L'azione può nondimeno proporsi anche se il possesso sia stato acquistato in modo violento o clandestino, quando sia decorso un anno dalla cessazione della violenza o della clandestinità. Rimane immutato il termine per l'esercizio dell'azione, che deve esperirsi entro un anno dalla turbativa (1° e 2° comma).

«L'ultimo comma consente una protezione anche a chi abbia sofferto uno spoglio non violento o non clandestino, se concorrono gli altri estremi richiesti per l'azione di manutenzione. Non sarebbe stato, infatti, coerente ammettere l'azione di manutenzione per la turbativa ed escludere qualsiasi difesa possessoria per lo spoglio, quando questo, data la

manca di quegli estremi della violenza e della clandestinità, non potesse venir represso con l'azione di reintegrazione.

« Il progetto della Commissione reale (art. 554) estendeva ai mobili l'azione di manutenzione sulla considerazione che non fosse fondata l'obiezione che l'azione potesse « turbare la circolazione dei mobili in più larga misura che l'azione di spoglio che pure, ed opportunamente, è concessa, nè risultasse la pretesa inconciliabilità col principio che per i terzi il possesso di buona fede vale titolo » (*R. C. R.*, p. 242). Ma — si è osservato nella relazione de' Guardasigilli (n. 210) — l'innovazione « non è sembrata da accogliersi, potendo apportare notevole turbamento alla circolazione dei beni ».

La disposizione dell'art. 558 del progetto, che dichiarava inammissibile l'azione di manutenzione a favore del precedente autore di spoglio non è stata riprodotta.

## TITOLO IX. — DELLA DENUNCIA DI NUOVA OPERA E DI DANNO TEMUTO.

« Queste due azioni — così il Guardasigilli nella sua relazione (n. 211) — trovano nel codice del 1865 la loro disciplina sotto il titolo del possesso, ma la loro collocazione era indubbiamente impropria poichè esse non hanno carattere meramente possessorio. Oltre che al possessore, infatti, esse competono anche al proprietario o al titolare di altro diritto reale, indipendentemente dal possesso. Data l'impossibilità di ricondurle sotto altro titolo, ho regolato le due azioni sotto un titolo autonomo. Salvo alcuni emendamenti di forma, rimane immutata negli articoli 357 e 358 la disciplina dettata dagli articoli 698 e 699 del vecchio codice ».

### Art. 357. — *Denuncia di nuova opera.*

Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da una nuova opera, da altri intrapresa sul proprio come sull'altrui fondo, sia per derivare danno alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare all'autorità giudiziaria la nuova opera, purchè questa non sia terminata e non sia trascorso un anno dal suo inizio.

L'autorità giudiziaria, presa sommaria cognizione del fatto, può vietare la continuazione dell'opera, ovvero permetterla ordinando le opportune cautele: nel primo caso, per il risarcimento del danno prodotto dalla sospensione dell'opera, qualora le opposizioni al suo proseguimento risultino infondate nella definitiva decisione del merito; nel secondo caso, per la demolizione o riduzione dell'opera e per il risarcimento di danni che possa soffrirne il denunciante, ove questi ottenga definitiva sentenza favorevole nonostante la permessa continuazione.

(Art. 698).

**Art. 358.** — *Denuncia di danno tenuto.*

Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da qualsivoglia edificio, albero o altra cosa sovrasti pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare il fatto all'autorità giudiziaria e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo.

L'autorità giudiziaria, ove ne sia il caso, dispone una cauzione per i possibili danni.

(Art. 699).

---



---

## DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE E TRANSITORIE

**Regio Decreto 3 ottobre 1941-XIX n. 1130; disposizioni per l'attuazione del Libro del Codice civile « Della proprietà » e disposizioni transitorie (Gazzetta Ufficiale, Supplem. ordinario, n. 248 del 20 ottobre 1941-XIX).**

VITTORIO EMANUELE III

PER GRAZIA DI DIO E PER VOLONTÀ DELLA NAZIONE

RE D'ITALIA E DI ALBANIA

IMPERATORE D'ETIOPIA

Viste le leggi 30 dicembre 1923, n. 2814, e 24 dicembre 1925, n. 2260, che delegano al Governo la facoltà di apportare modificazioni ed aggiunte al Codice civile e di pubblicare separatamente singoli libri o titoli del Codice stesso emendato ;

Visto il R. decreto 30 gennaio 1941, n. 15, che approva il testo del libro del Codice civile « Della proprietà » ;

Udito, il Consiglio dei Ministri ;

Sulla proposta del Nostro Guardasigilli, Ministro Segretario di Stato per la grazia e giustizia ;

Abbiamo decretato e decretiamo :

*Articolo unico.*

Sono approvate le Disposizioni di attuazione e transitorie del libro del Codice civile « Della proprietà », viste, d'ordine Nostro, dal Ministro di grazia e giustizia.



## CAPO I. — DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE.

Art. 1. — Il provvedimento dell'autorità amministrativa con il quale si dispone che si proceda all'espropriazione a norma dell'art. 29 del libro della proprietà è dato con decreto motivato del ministro competente. Il decreto deve contenere la designazione precisa del bene soggetto a espropriazione e deve essere notificato all'interessato, il quale può impugnarlo con ricorso al consiglio di Stato.

Si osservano nell'espropriazione, in quanto applicabili, le norme della legge generale sull'espropriazione per pubblica utilità.

« L'art. 1 si coordina all'art. 29 del libro della proprietà, che consente all'autorità amministrativa, nel concorso di determinate condizioni, di far luogo all'espropriazione dei beni che interessano la produzione nazionale e di altri beni di prevalente interesse pubblico. Si precisa nell'articolo in esame che il provvedimento con cui si dispone che si proceda all'espropriazione è dato con decreto motivato del ministro competente. Questo sarà, secondo i casi, il ministro della agricoltura e delle foreste, il ministro delle corporazioni, dell'educazione nazionale o dell'interno. Il provvedimento dovrà notificarsi all'interessato, che potrà, esclusivamente per motivi di legittimità, impugnarlo con ricorso al consiglio di Stato.

« Quanto alle forme con cui il procedimento di espropriazione si attua in seguito al decreto che la dispone, l'articolo fa richiamo, nei limiti della loro applicabilità, alle disposizioni della legge 25 giugno 1865, n. 2359, sulle espropriazioni per causa di utilità pubblica, modificata dalla legge 18 dicembre 1879, n. 5188, dal R. decreto 8 febbraio 1923, n. 422, e dalla legge 3 aprile 1926, n. 686. L'espropriazione dovrà pertanto indicare il prezzo che egli offre e notificarne l'offerta all'interessato; se il prezzo offerto è accettato ovvero è concordato un prezzo diverso, il prefetto della provincia in cui si trova il bene soggetto ad espropriazione provvederà ai sensi dell'articolo 30 della legge anzidetta, modificato dall'art. 1 della legge 3 aprile 1926, n. 686; se il prezzo non è concordato, il prefetto richiederà il presidente del tribunale, nella cui circoscrizione il bene si trova, di nominare, ai sensi dell'art. 32 della legge generale sull'espropriazione, uno o tre esperti per la stima del bene medesimo, la quale sarà eseguita nei modi e in conformità dei criteri che la legge 25 giugno 1865 stabilisce nel capo IV del titolo I. Sono per il resto pienamente applicabili le disposizioni dei capi V e VI del titolo indicato (articoli 47 e segg.), con le successive modifiche, e, fra tali disposizioni, quella dell'art. 50, secondo cui la proprietà dei beni soggetti ad espropriazione passa all'espropriante dalla data del decreto del prefetto che pronuncia l'espropriazione; di guisa che il decreto ministeriale, con cui si dispone che si proceda all'espropriazione a norma dell'art. 29 del libro della proprietà, può, sotto un certo aspetto, assimilarsi al provvedimento con cui, nel sistema della legge del 1865, un'opera è dichiarata di pubblico interesse, nel senso che così l'uno come l'altro non operano il trasferimento di proprietà, ma iniziano il procedimento di espropriazione » (*Relaz. Minist. al Re, n. 1*).

Art. 2. — Le azioni previste dagli articoli 39 e 40 del libro della proprietà sono di competenza del tribunale, qualunque sia il valore della causa.

---

« Come sanzione dell'inosservanza delle norme sulla minima unità culturale, l'art. 39 del libro della proprietà conferisce al pubblico ministero il potere di chiedere l'annullamento degli atti nei quali la minima unità culturale non sia rispettata. In considerazione dell'interesse pubblico per cui tale azione è conferita, ne è riservata dall'art. 2 delle presenti norme la cognizione al tribunale, anche quando, secondo le norme generali che regolano la competenza per valore, la competenza a conoscerne spetterebbe al pretore.

« Egualmente, per l'interesse pubblico che ad esse si lega, in quanto sono intese a realizzare il riordinamento della proprietà rurale, è riservata al tribunale la competenza a conoscere delle domande dirette a ottenere, ai sensi dell'art. 40 del detto libro, il trasferimento della proprietà di appezzamenti di terreni di estensione inferiore alla minima unità culturale compresi nell'ambito di maggiori unità fondiari » (*Relaz. cit.*, n. 2).

Art. 3. — Nel caso di successive revisioni del canone enfiteutico a norma dell'art. 152 del libro della proprietà, la differenza di valore ai fini della revisione si determina tenendo conto del valore che il fondo aveva al tempo dell'ultima revisione.

---

« Una delle più notevoli innovazioni in tema di enfiteusi concerne la revisione del canone (art. 152 del libro della proprietà). L'art. 3 delle disposizioni in esame chiarisce, con una norma d'intuitiva evidenza, che, nel caso di successive revisioni, la differenza di valore, ai fini della revisione, si determina tenendo conto del valore che il fondo aveva al tempo dell'ultima revisione » (*Relaz. cit.*, n. 3).

Art. 4. — Le modalità e gli effetti dell'affrancazione del fondo enfiteutico sono regolati dalle disposizioni della legge 11 giugno 1925, n. 998, e del R. decreto 7 febbraio 1926, n. 426.

Tali disposizioni si applicano anche alla riduzione in misura fissa dei canoni enfiteutici, dei censi e di altre prestazioni perpetue consistenti in una quota di prodotti naturali.

---

« L'art. 4, in correlazione alla norma di rinvio contenuta nell'ultimo comma dell'art. 161 del libro della proprietà, precisa che le modalità e gli effetti dell'affrancazione del fondo enfiteutico sono regolati dalle disposizioni della legge 11 giugno 1925, n. 998 e del R. decreto 7 febbraio 1926, n. 426, aggiungendo che tali disposizioni regolano altresì la riduzione in misura fissa dei canoni enfiteutici, dei

censi e di altre prestazioni perpetue consistenti in una quota fissa di prodotti naturali. All'applicabilità delle norme che la legge e il decreto citati sanciscono in ordine alla riduzione in misura fissa dei canoni, censi e prestazioni perpetue non era dato sottrarre le enfiteusi costituite posteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà, poichè, se è vero che, ai sensi dell'art. 150, primo comma, del libro medesimo, il canone deve consistere in una somma di danaro ovvero « in una quantità fissa » di prodotti naturali, la pattuizione di un canone *pro quota* non induce tuttavia annullabilità del rapporto: la necessità quindi di stabilire, mediante richiamo alle norme anzidette, che il canone in prodotti naturali, se determinato *pro quota*, possa sempre essere ridotto a misura fissa. La riduzione potrà essere richiesta così dal concedente come dall'enfiteuta, in conformità del disposto degli articoli 1, secondo comma, della legge 11 giugno 1925, e 3 del R. decreto 7 febbraio 1926 » (*Relaz. cit., n. 4*).

Art. 5. — La domanda per la nomina dell'amministratore o per la designazione dell'istituto di credito nei casi previsti dall'art. 192 del libro della proprietà, se non è proposta in corso di giudizio, si propone con ricorso al presidente del tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili o si trova la parte più rilevante di essi.

Il presidente del tribunale provvede con decreto, sentita l'altra parte.

Contro tale provvedimento si può proporre reclamo al presidente della corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

« Ad integrazione dell'art. 192 del libro della proprietà, l'art. 5 delle presenti norme prevede la duplice ipotesi che il proprietario o l'usufruttuario il quale non abbia prestato la garanzia a cui è tenuto, concordino di affidare a un terzo l'amministrazione degli immobili ovvero di depositare presso un istituto di credito i titoli al portatore, ma non siano d'accordo nella scelta dell'amministratore o dell'istituto. Per queste ipotesi, poichè sarebbe manifestamente eccessivo così gravare le parti delle spese di un giudizio come esigere una pronuncia collegiale in camera di consiglio, si dispone che l'istanza di nomina dell'amministratore o di designazione dell'istituto di credito è proposta con ricorso al presidente del tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili o la maggior parte di essi. Il presidente del tribunale provvede con decreto, dopo aver sentito, sempre che sia possibile, l'altra parte. Contro il decreto è ammesso reclamo al primo presidente della corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione » (*Relaz. cit., n. 5*).

Art. 6. — Gli uffici tecnici che devono essere sentiti a norma dell'art. 281 del libro della proprietà sono l'ufficio locale del genio civile e il locale ispettorato dell'agricoltura.

« In materia di servitù d'acque, l'art. 6 specifica gli uffici tecnici che l'autorità giudiziaria deve sentire ai sensi dell'art. 281, terzo

comma, del libro della proprietà, prima di modificare o limitare, ne caso di deficienza dell'acqua, i turni di utilizzazione di essa tra diversi utenti. Poichè in questi casi occorre aver riguardo all'interesse generale della produzione agricola o industriale e può presentarsi la necessità di dare disposizioni per la migliore utilizzazione della quantità d'acqua disponibile, gli uffici tecnici sono individuati nell'ufficio locale del genio civile e nel locale ispettorato dell'agricoltura» (*Relaz. cit.*, n. 6).

Art. 7. — Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 324 del libro della proprietà, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

«Gli altri articoli (7-20) del primo capo si ricollegano alla disciplina del condominio negli edifici.

«L'art. 7, con riferimento all'ipotesi in cui un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, ammette che il condominio possa essere sciolto o per deliberazione dell'assemblea dei condomini o per disposizione dell'autorità giudiziaria. La norma riproduce quella dell'art. 2 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56, convertito nella legge 10 gennaio 1935, n. 8, con una notevole variante, concernente lo scioglimento giudiziale del condominio: data la rilevanza del provvedimento invocato, è sembrato opportuno esigere per l'ammissibilità della domanda che questa sia proposta da almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione» (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 8. — La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 306 del libro della proprietà.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 324 del libro suddetto.

«Completano le disposizioni dell'art. 7 quelle dell'art. 8, il quale non ha riscontro nell'anzidetto decreto-legge. Allo scioglimento del condominio, nell'ipotesi dianzi menzionata, non deve essere d'osta-

colo l'indivisibilità di alcuna delle cose indicate dall'art. 306 del libro della proprietà (cortili, scale, pozzi, acquedotti, ecc.); nè deve essere d'ostacolo il fatto che la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrano opere per la sistemazione diversa di locali o dipendenze tra i condomini. La necessità di tali opere importa soltanto che lo scioglimento sia deliberato dall'assemblea con una maggioranza più elevata di quella prescritta negli altri casi, e cioè con la stessa maggioranza che si esige dal quinto comma dell'art. 324 del libro della proprietà per le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni alle cose comuni». (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 9. — Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

---

« Si coordinano alla finalità di assicurare il regolare adempimento degli obblighi da parte dei condomini le disposizioni dell'art. 9, che riproduce, nel primo e nel secondo comma, le disposizioni del quarto e del quinto comma dell'art. 17 del decreto-legge 15 gennaio 1934, mentre è di nuova formulazione l'ultimo comma. A tale scopo si dispone che l'amministratore per la riscossione dei contributi, in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea può ottenere contro il condominio decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, non ostante opposizione; si sancisce, relativamente ai contributi dovuti per l'anno in corso e per quello precedente, la responsabilità solidale del condomino e di chi subentra nei diritti di lui; si ammette, nel comma di nuova formulazione, che il regolamento di condominio conferisca all'amministratore il potere di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni, suscettibili di separato godimento, quando la mora nel pagamento dei contributi si protragga per un semestre. (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 10. — Qualora l'assemblea ometta di provvedervi, l'amministratore può essere revocato con decreto del tribunale in camera di consiglio, sentito l'amministratore medesimo, su richiesta di ciascun condomino:

1) se per due anni consecutivi non ha reso il conto della sua gestione;

2) se ha contravvenuto al disposto dell'art. 320, ultimo comma, del libro della proprietà;

3) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità nell'amministrazione.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello dal richiedente e anche dall'amministratore quando ne è stata disposta la revoca, nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

---

« L'art. 10 enumera i casi in cui l'amministratore, qualora ometta di provvedervi l'assemblea, può essere revocato dal tribunale e determinata la forma con la quale la revoca è pronunciata (decreto in camera di consiglio, suscettivo di reclamo alla corte d'appello). Nell'interesse della regolarità dell'amministrazione è parso opportuno attribuire a ciascun condomino il diritto di proporre l'istanza di revoca, indipendentemente dal valore proporzionale della sua quota ». (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 11. — Il condomino che, a norma dell'art. 321 del libro della proprietà, ha separato la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, ha diritto di rivalsa per tutto ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa nel giudizio.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

---

« Nell'ipotesi che l'assemblea dei condomini deliberi di promuovere una lite o di resistere a una domanda, l'art. 321 del libro della proprietà consente ai condomini dissenzienti di separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Ma poichè la separazione di responsabilità non opera nei rapporti esterni, ma soltanto nei rapporti interni, l'art. 11, primo comma, delle presenti norme riconosce al condomino che ha separato la propria responsabilità il diritto di rivalsa per tutto ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa nel giudizio. Può darsi però che l'esito della lite sia favorevole al condominio e il condomino dissenziente ne tragga vantaggio: in tal caso, se non è possibile ripetere dalla parte soccombente le spese del giudizio, è giusto (art. 11, secondo comma) che egli concorra in questa nei limiti del vantaggio che gli deriva, poichè altrimenti il vantaggio sarebbe da lui realizzato ad esclusivo carico degli altri partecipanti alla comunione » (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 12. — Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale.

L'istanza per la nomina si propone al conciliatore, al pretore o al presidente dell'ufficio giudiziario davanti al quale s'intende iniziare o proseguire la lite. Il giudice, assunte le opportune informazioni, provvede con decreto.

Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

---

« Il fatto che, per qualsiasi causa, manchi il legale rappresentante dei condomini non può tradursi in un aggravio processuale per coloro che intendono iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio : di qui la disposizione dell'art. 12, che consente in questo caso di richiedere la nomina di un curatore speciale, il quale dovrà senza indugio convocare l'assemblea per avere istruzioni sulla condotta della lite » (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 13. — L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 323 del libro della proprietà, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

---

« L'art. 13 disciplina la convocazione dell'assemblea dei condomini. La regolare amministrazione del condominio esige che l'assemblea sia convocata per deliberare sulle materie indicate dall'art. 323 del libro della proprietà (conferma o sostituzione dell'amministratore, approvazione del preventivo delle spese e approvazione del rendiconto, esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, ecc.). Può, per altro, l'assemblea essere convocata in via straordinaria dallo amministratore, sia di propria iniziativa, quando lo ravvisi necessario, sia su richiesta di almeno due condomini che rappresentino il sesto del valore dell'edificio. Contro il rifiuto o l'inerzia dell'amministratore è data ai condomini che abbiano inutilmente fatto richiesta di convocazione la facoltà di convocare l'assemblea direttamente, decorso dieci giorni dalla richiesta.

« La mancanza dell'amministratore non deve, com'è ovvio, risolversi in un impedimento alla convocazione dell'assemblea ; con riferimento a questa ipotesi, il secondo comma dell'art. 13 conferisce a ciascun condomino il potere di convocare l'assemblea così in via ordinaria come in via straordinaria.

« Ad agevolare la partecipazione dei condomini all'adunanza, l'ultimo comma dell'art. 13 esige che l'avviso di convocazione sia loro comunicato almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza medesima » (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 14. — Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che sarà designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvederà per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

---

« È previsto nell'art. 14 il caso che un piano o porzione di piano appartenga in proprietà indivisa a più persone, e, per tale ipotesi, poichè i criteri che regolano la formazione della maggioranza nelle deliberazioni assembleari sarebbero alterati ove si riconoscesse a ciascuno degli anzidetti comproprietari il diritto di voto, è stabilito che costoro hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea; se omettono di designarlo, provvede, mediante sorteggio tra loro, il presidente dell'assemblea medesima.

« Si prevede ancora nell'art. 14 che su un piano o porzione di piano dell'edificio sia costituito un diritto di usufrutto. In correlazione al rispettivo diritto, e al fine di evitare che dal voto dell'usufruttuario siano pregiudicati gli interessi del proprietario, si circoscrive il diritto di voto dell'usufruttuario agli affari, che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni: nelle deliberazioni che esulano dall'ordinaria amministrazione, in quanto concernono innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, il diritto di voto compete invece al proprietario » (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 15. — Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento di condominio deve essere approvato dall'assemblea dei condomini con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 324 del libro della proprietà.

Il testo del regolamento, approvato dall'assemblea, deve essere comunicato ai condomini non intervenuti e non rappresentati entro



dieci giorni dalla deliberazione, con l'avvertimento che, in mancanza di opposizione davanti al tribunale entro trenta giorni, il regolamento diverrà definitivo. Il termine per l'opposizione decorre dalla data della deliberazione per i condomini dissenzienti che vi abbiano preso parte.

In caso di più opposizioni queste sono riunite e decise con unica sentenza.

Il tribunale, se riconosce fondata l'opposizione, dispone che la norma impugnata venga eliminata dal regolamento o modificata.

---

« L'art. 15, il quale con una serie di particolareggiate disposizioni regola la formazione dei regolamenti di condominio e la revisione di essi, riproduce con alcune notevoli integrazioni gli articoli 27, primo comma, e 28 del decreto-legge 15 gennaio 1934. In primo luogo, affinché la sorte del regolamento non rimanga per lungo tempo sospesa, si è stabilito il termine (dieci giorni), entro cui il testo di esso approvato dall'assemblea deve essere comunicato ai condomini non intervenuti all'adunanza, i quali, come già disponeva l'anzidetto decreto-legge, potranno impugnarlo nei trenta giorni successivi (per i condomini dissenzienti che abbiano preso parte alla deliberazione il termine di trenta giorni decorre invece dalla data di questa); si è in secondo luogo precisato che l'autorità giudiziaria competente a conoscere delle opposizioni, che sono riunite e decise con unica sentenza, è il tribunale.

« Si è pure stimato conveniente aggiungere, al fine di eliminare dubbi sul contenuto della pronuncia del tribunale, che questo può disporre che la norma impugnata venga eliminata dal regolamento o modificata » (*Relaz. cit., n. 7*).

Art. 16. — Per gli effetti indicati dagli articoli 312, 313, 315 e 324 del libro della proprietà, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

---

« L'accertamento del valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini ha la sua rilevanza così nel calcolo delle maggioranze come nella ripartizione delle spese relative alle cose comuni o alla prestazione dei servizi comuni. Pertanto, l'articolo 16 prescrive che i valori dei

piani o porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, siano espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Non si è riprodotto il secondo comma dell'art. 25 del decreto-legge 15 gennaio 1934, il quale disponeva, che, in difetto di tale accertamento, i valori indicati si dovessero desumere dagli estimi catastali, salvo che l'edificio fosse esente da imposta, nel qual caso i valori stessi sarebbero stati accertati mediante perizia. È chiaro che, siccome nella specie non trattasi di determinare il valore di un piano o porzione di piano per sé considerati, ma di stabilire il rapporto proporzionale tra il valore del piano o porzione di piano e quello dell'edificio nel suo complesso, non è possibile desumere siffatto rapporto dagli estimi catastali.

« L'art. 16 enuncia infine alcuni criteri che devono servire di guida nell'accertamento dei valori anzidetti, precisando i dati dei quali non è da tener conto nell'accertamento. È sembrato invece superfluo enunciare i dati in base ai quali l'accertamento deve essere compiuto, essendo ovvio che nella stima comparativa dei piani o porzioni di piano, agli effetti della determinazione del valore proporzionale di ciascun piano o porzione di esso rispetto all'edificio, sarà da tener conto degli elementi che li differenziano tra loro, quali il numero dei vani, l'ampiezza, l'esposizione, la luminosità, l'altezza del piano rispetto al suolo, ecc. » (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 17. — I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi :

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore ;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

---

« I valori accertati non sono immutabili. Dimostrato che l'accertamento è inquinato da errore, la revisione non può essere negata, come non può essere negata quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni, il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano è notevolmente alterato. La revisione è dall'art. 17 in questi casi ammessa, non ostante qualsiasi convenzione contraria » (*Relaz. cit.* n. 7).

Art. 18. — Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

---

« L'art. 18, che consente di stabilire nei regolamenti di condominio sanzioni pecuniarie per la loro inosservanza, riproduce in forma

più sintetica il disposto del terzo e del quarto comma dell'art. 27 del decreto-legge 15 gennaio 1934, elevando da cinquanta a cento lire il limite massimo della sanzione » (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 19. — Il registro indicato dagli articoli 318, 324 e 326 del libro della proprietà è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

---

« Nell'art. 19 si precisa che il registro indicato dagli articoli 318, ultimo comma, 324, ultimo comma, e 326, secondo comma, del libro della proprietà, ossia il registro nel quale si devono trascrivere le deliberazioni assembleari e il regolamento di condominio, è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati » (*Relaz. cit.*, n. 7).

Art. 20. — I regolamenti di condominio non possono derogare alle norme degli articoli, 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 17 del presente capo.

---

« L'art. 20 sancisce l'inderogabilità di un gruppo di norma (articoli 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 17) che concernono la riscossione dei contributi dovuti dai condomini, la revoca dell'amministratore, i diritti e gli obblighi del condomino che ha separato la propria responsabilità in ordine alle conseguenze di una lite, la convocazione delle assemblee, l'esercizio del diritto di voto, la formazione e revisione dei regolamenti di condominio e l'impugnativa di essi, la revisione o modifica dei valori proporzionali dei piani o porzioni di piano » (*Relaz. cit.*, n. 7).

## CAPO II. — DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

Art. 21. — Le cose ritrovate anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà o il prezzo di esse si acquistano dal ritrovatore col decorso di un anno dall'entrata in vigore del libro medesimo, salvo che, secondo le disposizioni del codice del 1865, rimanga a decorrere un termine minore.

---

« Nel capo secondo delle presenti disposizioni si raggruppano le norme transitorie.

« L'art. 21, seguendo la soluzione normalmente accolta nei casi in cui un termine sia ridotto dalla nuova legge, attribuisce, entro certi limiti, efficacia retroattiva al disposto dell'art. 119 del libro della proprietà. Poichè con quest'articolo si è ridotto da due anni ad un anno il termine, decorso il quale il ritrovatore, se il proprietario non si presenta, acquista la proprietà della cosa ritrovata oppure il prezzo di essa, è sembrato opportuno, per le cose ritrovate anteriormente alla

entrata in vigore del detto libro, stabilire che la proprietà o il prezzo si acquistano dal ritrovatore col decorso di un anno da tale entrata in vigore, salvo, naturalmente, che, avuto riguardo al tempo in cui la cosa fu ritrovata, rimanga a decorrere un termine inferiore ad un anno » (*Relaz. cit.*, n. 8).

Art. 22. — I termini stabiliti dagli articoli 125, 126 e 127 del libro della proprietà si applicano anche nel caso in cui le costruzioni, le piantagioni od opere siano state fatte prima del giorno dell'entrata in vigore del libro medesimo e decorrono da tale giorno se il proprietario ha avuto anteriormente notizia dell'incorporazione.

« Del pari è attribuita entro certi limiti efficacia retroattiva alle disposizioni degli articoli 125, 126 e 127 del libro della proprietà, che regolano le ipotesi di opere fatte su suolo proprio con materiali altrui, di opere fatte su suolo altrui con materiali propri e di opere fatte su suolo altrui e con materiali altrui. Innovando al vecchio codice, i citati articoli del libro della proprietà stabiliscono il termine di sei mesi, che decorre dalla notizia dell'incorporazione, trascorso il quale, in correlazione alle varie ipotesi, i materiali non possono essere rivendicati né può essere chiesta la rimozione delle piantagioni, costruzioni od opere. Questo termine è dall'art. 22 delle presenti norme esteso al caso in cui le costruzioni, piantagioni od opere siano state fatte prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà, e decorre dalla notizia dell'incorporazione se di questa il proprietario dei materiali, o, secondo la varietà delle ipotesi, il proprietario del suolo viene a conoscenza dopo che l'anzidetto libro sia entrato in vigore; decorre invece dall'entrata in vigore del libro medesimo se dell'incorporazione il proprietario dei materiali o del suolo ha avuto anteriormente notizia. La disposizione è giustificata dall'opportunità di evitare che situazioni sorte anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà rimangano per lungo tempo non definite, mentre sono in breve tempo definite situazioni identiche sorte posteriormente (*Relaz. cit.*, n. 9).

« Non si è inserita in questo capo alcuna disposizione in ordine ai diritti di superficie agraria o vegetale costituiti anteriormente alla entrata in vigore del libro della proprietà, che più non ammette (art. 146) tale forma di superficie. La mancanza di qualsiasi disposizione rende chiaro che questi diritti non sono toccati. Se nell'interesse dell'agricoltura convenga conferire alla nuova norma efficacia retroattiva è problema complesso sotto vari aspetti, che potrà formare oggetto di ulteriore esame. Qualora fosse risolto nel senso di estendere la nuova norma ai diritti già costituiti, tale soluzione importerebbe l'enunciazione di una serie di disposizioni, dirette a regolare i rapporti tra il proprietario del suolo e l'antico superficiario, le quali non potrebbero trovare sede adeguata che in un provvedimento autonomo » (*Relaz. cit.*, n. 10).

Art. 23. — Le enfiteusi costituite sotto le leggi anteriori all'entrata in vigore del libro della proprietà sono regolate dalle leggi medesime, salvo quanto è disposto negli articoli seguenti.

Art. 24. — Alle enfiteusi, che secondo le leggi del tempo in cui furono costituite importano l'indivisibilità degli obblighi da parte degli enfiteuti anche nel caso di divisione del fondo, la disposizione del secondo comma dell'art. 151 del libro della proprietà si applica solo quando, seguita la divisione, il godimento del fondo e il pagamento del canone sono avvenuti separatamente per la durata di un decennio.

---

« In tema di enfiteusi, poichè l'art. 151 del libro della proprietà, sancita nel primo comma la norma che l'obbligo del pagamento del canone grava solidalmente su tutti i coenfiteuti e sugli eredi dell'enfiteuta finchè dura la comunione, aggiunge nel secondo comma che, nel caso in cui segua la divisione e il fondo venga goduto separatamente dagli enfiteuti o dagli eredi, ciascuno risponde per gli obblighi gravanti l'enfiteusi proporzionalmente al valore della sua porzione — occorre stabilire se ed entro quali limiti tale norma dovesse incidere su quelle enfiteusi antiche che, secondo le leggi del tempo in cui furono costituite, importano l'indivisibilità degli obblighi da parte degli enfiteuti anche nel caso di divisione. È sembrato opportuno disporre per le anzidette enfiteusi (art. 24 delle presenti norme) che l'indivisibilità del canone non cessa per effetto della divisione e del godimento separato del fondo, se non concorra la duplice condizione: che il fondo sia stato goduto separatamente per un decennio; che anche per un decennio il canone sia stato separatamente corrisposto. In vero, quando al godimento separato del fondo si congiunge l'accettazione, da parte del concedente, del pagamento del canone *pro quota* per un tempo sì rilevante, non è arbitrario ravvisare in tale accettazione una adesione alla divisione del canone » (*Relaz. cit.*, n. 11).

Art. 25. — Per le enfiteusi costituite anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà la revisione del canone a norma dell'art. 152 del detto libro non può essere chiesta se non trascorso un triennio dall'entrata in vigore del libro medesimo. In ogni caso, il nuovo canone non può, per effetto della prima revisione, essere superiore al doppio nè inferiore alla metà del canone precedente.

Per determinare la differenza di valore ai fini della revisione del canone, si considera come valore iniziale quello che il fondo aveva al 21 agosto 1923 se l'enfiteusi è stata costituita anteriormente al 1° gennaio 1919.

Qualora prima del decorso del triennio dall'entrata in vigore del libro della proprietà sia proposta domanda di affrancazione, si procede, agli effetti della determinazione del prezzo dell'affrancazione stessa, alla revisione del canone, in conformità del primo comma del presente articolo.

---

« Un grave problema di diritto transitorio si presentava in tema di revisione del canone nelle enfiteusi costituite anteriormente alla

entrata in vigore del libro della proprietà. Da un lato, non sarebbe stato giusto escludere per tali enfiteusi la revisione del canone lasciando sussistere l'eventuale grave sproporzione tra l'ammontare di questo e il valore del fondo; d'altro lato, qualora si fosse ammessa la revisione senza ulteriore restrizione dei limiti sanciti dall'art. 152 del libro della proprietà, la posizione degli enfiteuti, quale si è configurata sotto l'impero delle leggi anteriori, sarebbe stata eccessivamente pregiudicata dalla piena efficacia retroattiva della nuova norma, tenuto conto della variazione del valore della moneta, quando il canone fosse stabilito in danaro e l'enfiteusi fosse stata costituita in epoca notevolmente anteriore all'entrata in vigore del libro della proprietà, giacchè essi, non affrancando, avrebbero dovuto corrispondere un canone di gran lunga superiore a quello corrisposto anteriormente, e, volendo affrancare, avrebbero dovuto operare l'affrancazione sulla base del nuovo canone fissato nella revisione. Una soluzione intermedia, nella quale si è cercato di comporre equamente gli opposti interessi dei concedenti e degli enfiteuti, si è adottata con le disposizioni del *primo comma dell'art. 25*: la revisione del canone non può essere chiesta se non trascorso un triennio dall'entrata in vigore del libro della proprietà e il nuovo canone non può, in ogni caso, per effetto della prima revisione (le revisioni successive rimangono interamente regolate dal libro della proprietà, senza ulteriore restrizione di limiti), essere superiore al doppio del canone precedente. Correlative alle restrizioni alla piena retroattività della norma dell'art. 152 del libro medesimo, stabilite per il caso in cui la revisione del canone sia chiesta dal concedente, sono le restrizioni stabilite per il caso in cui la revisione sia chiesta dall'enfiteuta; anche questi non può chiedere la revisione prima che sia decorso un triennio dall'entrata in vigore del libro della proprietà, nè il nuovo canone può essere inferiore alla metà di quello corrisposto anteriormente.

« Un breve chiarimento esige il *secondo comma dell'art. 25*. La legge 11 giugno 1925, n. 998, stabilì nell'art. 10 che per le prestazioni in danaro, così enfiteutiche come di qualunque altra natura, quando l'obbligo fosse sorto anteriormente al 1° gennaio 1919, si dovesse, in caso di affrancazione, corrispondere, oltre il prezzo determinato in conformità degli articoli 3 e seguenti, un supplemento pari alla quinta parte del prezzo medesimo; stabili pure, per il caso in cui il diritto di affrancazione non fosse esercitato, che la prestazione fosse del pari aumentata di un quinto, a decorrere dal 21 agosto 1923. Ora, poichè con la legge citata, quanto alle enfiteusi costituite anteriormente al 1° gennaio 1919, il canone venne già legislativamente riveduto, con effetto dal 21 agosto 1923, coerentemente l'art. 25, secondo comma, delle presenti norme, in armonia con la regola enunciata dal precedente art. 3, stabilisce che per le dette enfiteusi, nel determinare la differenza di valore ai fini della revisione del canone, si considera come valore iniziale quello che il fondo aveva nell'epoca in cui (21 agosto 1923) l'aumento del quinto cominciò a decorrere. Vero è che l'aumento del quinto fu dalla legge più volte citata circoscritto ai canoni in danaro, ma, essendo ovvio che in tanto l'aumento non fu esteso ai canoni in natura in quanto si considerò che il rapporto tra questi e il valore dei fondi non era alterato dalla variazione del valore della moneta, non sarebbe stato coerente restringere la norma del

secondo comma dell'art. 25 ai canoni in danaro e disporre, per quelli in natura, che la revisione dovesse effettuarsi con riferimento al valore che il fondo aveva al tempo in cui l'enfiteusi fu costituita, anzichè alla data del 21 agosto 1923. Per altro, raramente avverrà, quando il canone è dovuto in natura, che sia dato ravvisare quell'alterazione così grave tra il valore del canone e il valore del fondo prevista dall'art. 152 del libro della proprietà.

« Dalla norma che consente di chiedere la revisione del canone dopo il triennio dall'entrata in vigore del detto libro difficilmente sarebbe in pratica derivato ai concedenti alcun vantaggio, ove la norma stessa non fosse stata integrata da altre disposizioni. Affrancando prima del decorso del triennio, gli enfiteuti si sarebbero sottratti all'onere di corrispondere un maggior canone o un maggior prezzo di affrancazione. Perchè la norma non si rivelasse vana nella molteplicità dei casi, si è stabilito nel *terzo comma dell'art. 25* che, qualora prima del decorso del triennio dall'entrata in vigore del libro della proprietà sia proposta domanda di affrancazione, la revisione del canone può essere chiesta all'effetto di determinare il prezzo che per l'affrancazione si dovrà corrispondere. Per quanto quest'ultima disposizione sia formulata con prevalente riguardo all'ipotesi di aumento del valore del fondo, non è tuttavia da escluderne l'applicabilità nella ipotesi inversa, in cui la revisione del canone, anzichè dal concedente, sia chiesta dall'enfiteuta che intende affrancare sulla base di un canone inferiore a quello corrisposto. Naturalmente, anche in questi casi la revisione non potrà nè dal concedente nè dall'enfiteuta essere chiesta se non siano decorsi dieci anni dalla costituzione dell'enfiteusi e il valore del fondo non sia almeno raddoppiato o ridotto alla metà rispetto al valore iniziale ovvero, qualora si tratti di enfiteusi costituite anteriormente al 1° gennaio 1919, rispetto al valore che il fondo aveva al 21 agosto 1923 » (*Relaz. cit.*, n. 12).

ART. 26. — Sono aboliti dal giorno dell'entrata in vigore del libro della proprietà i laudemi di qualsiasi specie, che per convenzione, per legge o per consuetudine siano dovuti nelle enfiteusi costituite anteriormente al 1° gennaio 1866, ma il concedente può chiedere che il canone sia aumentato di una somma pari alla trentesima parte del laudemio.

Se il titolo costitutivo, la legge o la consuetudine prevedono il pagamento di più laudemi di specie diversa, si avrà riguardo, agli effetti dell'aumento del canone, al laudemio di maggior importo.

Per la determinazione del laudemio si applica il secondo comma dell'art. 11 della legge 11 giugno 1925, n. 998.

---

« Particolare rilievo ha la disposizione dell'art. 26, *primo comma*, con la quale sono aboliti i laudemi di qualsiasi specie che siano dovuti nelle enfiteusi costituite anteriormente all'entrata in vigore del vecchio codice del 1865. Anche queste enfiteusi vengono così liberate da vetusti retaggi, nei quali si riflette il principio di una servile soggezione dell'enfiteuta al concedente, in stridente contrasto con l'ammodernata

disciplina che l'enfiteusi riceve nel nuovo codice. Considerando tuttavia che il laudemio rientra nel corrispettivo dovuto per la concessione, è parso giusto riconoscere al concedente, in conseguenza di tale abolizione, il diritto di chiedere che il canone sia aumentato di una somma pari alla trentesima parte del laudemio abolito. Si è avuto cura (*art. 26 secondo comma*) di regolare l'ipotesi che al concedente siano dovuti più laudemi e, non potendosi in questo caso, senza eccessivo favore per il concedente ed eccessivo sacrificio dell'enfiteuta, aver riguardo a ciascun laudemio, si è disposto che si debba aver riguardo a un solo laudemio: a quello di maggiore importo.

« Per l'ipotesi in cui l'ammontare del laudemio debba essere determinato in relazione al valore del così detto dominio utile sul fondo, il *terzo comma dell'art. 26* fa richiamo al secondo comma dell'*art. 11 della legge 11 giugno 1925, n. 998*, il quale dispone che tale valore è stabilito, in caso di disaccordo tra le parti, da un esperto nominato dal presidente del tribunale, che giudica inappellabilmente come arbitro amichevole compositore » (*Relaz. cit., n. 13*).

Art. 27. — Qualora il canone sia stato aumentato a norma dell'articolo precedente, non si aggiunge al prezzo di affrancazione l'indennità stabilita dal primo comma dell'*art. 11 della legge 11 giugno 1925, n. 998*.

« Aboliti i laudemi, si poneva la necessità di coordinare l'*art. 26* delle presenti norme con la disposizione del primo comma del citato *art. 11 della legge 11 giugno 1925*, secondo cui, nelle affrancazioni delle enfiteusi per le quali sia dovuto un laudemio, si deve pagare al concedente, oltre il prezzo di affrancazione, un'indennità che, in mancanza di speciale pattuizione, è determinata nella metà del laudemio stesso nel caso di enfiteusi perpetua, e in tre quarti nel caso di enfiteusi temporanea. Al coordinamento provvede l'*art. 27*, per il quale la menzionata disposizione del primo comma dell'*art. 11 della legge 11 giugno 1925* non si applica, allorchè, per effetto dell'abolizione dei laudemi, il canone sia stato aumentato. È chiaro, infatti, che siccome in tal caso il concedente consegue un maggior prezzo di affrancazione in quanto questa si opera sulla base di un canone più elevato, si verrebbe in definitiva ad attribuirgli un duplice corrispettivo per il medesimo titolo, se al prezzo di affrancazione si aggiungesse l'indennità stabilita dalla legge più volte citata » (*Relaz. cit., n. 13*).

Art. 28. — La revisione ai sensi dell'*art. 25* può essere chiesta anche nel caso in cui il canone sia stato aumentato in conformità del primo comma dell'*art. 26*, ma nella revisione si deve tener conto del 'aumento già disposto.

« L'*art. 28* chiarisce che alla revisione del canone non è d'ostacolo l'aumento che del canone stesso sia stato operato in conseguenza della abolizione dei laudemi, ma, affinché, il nuovo canone non sia, in



rapporto al valore del fondo, eccessivamente oneroso per l'enfiteuta, aggiunge che nella revisione si deve tener conto dell'accennato aumento, sì che la revisione si opera sulla base del canone aumentato, senza deduzione alcuna (*Relaz. cit.*, n. 13).

Art. 29. — Quando, secondo la legge del tempo in cui l'enfiteusi è stata costituita, al concedente spetta la prelazione in caso di vendita del diritto dell'enfiteuta, si applica la disposizione dell'art. 156 del libro della proprietà.

« L'opportunità che il diritto di prelazione sia esercitato entro un termine relativamente breve e la necessità di regolare anche per le enfiteusi costituite prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà l'esercizio di tale diritto nell'ipotesi in cui i concedenti siano più e la prelazione non venga esercitata da tutti congiuntamente, ha indotto a formulare la norma dell'art. 29, che estende a queste enfiteusi la disposizione dell'art. 156 del libro medesimo, allorchè, secondo la legge del tempo nel quale l'enfiteusi fu costituita, al concedente spetti la prelazione in caso di vendita del diritto dell'enfiteuta ». (*Relaz. cit.*, n. 14).

Art. 30. — Alle enfiteusi costituite sotto le leggi anteriori alla entrata in vigore del libro della proprietà si applicano altresì le disposizioni del n. 2 e dell'ultimo comma dell'art. 162, nonchè quelle degli articoli 163 e 164 del detto libro.

« Si sono inoltre estese (art. 30) alle enfiteusi costituite anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà le disposizioni del n. 2 e dell'ultimo comma dell'art. 162, nonchè quelle degli articoli 163 e 164 del detto libro, concernenti la possibilità da parte dell'enfiteuta di purgare la mora prima che sulla domanda di devoluzione, per la quale più non si esige la formalità della preventiva interpellazione, sia intervenuta sentenza definitiva; la prevalenza, entro certi limiti, della domanda di affrancazione su quella di devoluzione; l'inefficacia, del pari entro certi limiti, della clausola risolutiva espressa; il diritto dei creditori dell'enfiteuta d'intervenire nel giudizio di devoluzione e di affrancare, già riconosciuto dal vecchio codice (art. 1565 ma in più ristretto ambito.

« Salve le modificazioni apportate alla loro disciplina con le accennate disposizioni degli articoli 24-30, le enfiteusi costituite sotto l'impero delle leggi anteriori all'entrata in vigore del libro della proprietà rimangono regolate dalle leggi medesime (art. 23) » (*Relaz. cit.*, n. 14).

Art. 31. — Per l'acquisto dei frutti al termine dell'usufrutto: se questo ha avuto inizio anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà, si osserva il disposto dell'art. 480 del codice del 1865.

« Poichè l'art. 174 del libro della proprietà ha modificato il criterio di ripartizione dei frutti naturali tra proprietario e usufruttuario,

si è espressamente esclusa (art. 31) l'efficacia retroattiva della nuova disposizione, al fine di eliminare il dubbio sull'applicabilità della norma del vecchio codice nel caso di usufrutto costituito anteriormente alla entrata in vigore del detto libro » (*Relaz. cit.*, n. 15).

Art. 32. — Le disposizioni dell'art. 188 del libro della proprietà si applicano anche alle locazioni concluse dall'usufruttuario anteriormente all'entrata in vigore del libro medesimo.

---

« È sembrato invece opportuno unificare la disciplina della durata delle locazioni concluse dell'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, e si è pertanto (art. 32) estesa la disposizione dell'art. 188 del libro della proprietà alle locazioni concluse anteriormente all'entrata in vigore del libro medesimo » (*Relaz. cit.*, n. 15).

Art. 33. — Il diritto di ritenzione ammesso dagli articoli 195 e 200 del libro della proprietà spetta all'usufruttuario anche per le somme a lui dovute in dipendenza di anticipazioni effettuate prima dell'entrata in vigore del detto libro.

---

« Un evidente motivo di equità ha poi condotto a disporre con l'art. 33 che il diritto di ritenzione riconosciutogli dagli articoli 195 e 200 del libro della proprietà (esecuzione di riparazioni poste a carico del proprietario, pagamento d'imposte e di altri pesi da questo dovuti, pagamento del capitale dei debiti e dei legati che gravino un'eredità di usufrutto) compete all'usufruttuario anche per le somme di cui sia creditore verso il proprietario in dipendenza di anticipazioni effettuate prima dell'entrata in vigore del libro stesso » (*Relaz. cit.*, n. 15).

Art. 34. — La disposizione dell'art. 212 del libro della proprietà si applica anche ai diritti di uso e di abitazione costituiti prima dell'entrata in vigore del libro medesimo.

---

« Ampliato in tema di uso e di abitazione, dall'art. 212 del libro della proprietà, l'ambito della nozione di « famiglia », è parso giusto, in aderenza al principio di socialità a cui la nuova disposizione s'informa, sancirne la retroattività con l'art. 34 delle presenti norme » (*Relaz. cit.* n. 15).

Art. 35. — Se l'interclusione del fondo si è verificata per effetto di vendita anteriore all'entrata in vigore del libro della proprietà, il compratore non è tenuto a dare il passaggio senza indennità.

---

« L'art. 35 chiarisce, in tema di servitù di passaggio coattivo, nell'eventualità che dubbio sorga al riguardo, che la disposizione dell'art. 243 del libro della proprietà, in quanto innova all'art. 595 del

vecchio codice, in quanto cioè non circoscrive ai venditori, permutanti o condividenti l'obbligo di dare il passaggio senza indennità, ma stende tale obbligo a ogni acquirente a titolo oneroso, quando per effetto della alienazione sia rimasto intercluso il fondo dell'alienante, non ha efficacia retroattiva » (*Relaz. cit.*, n. 16).

Art. 36. — Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi si applicano anche ai regolamenti formati prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà.

Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 326 del detto libro e nell'art. 20 del capo precedente.

« La facoltà di prendere l'iniziativa per la revisione, oltre che per la formazione, dei regolamenti di condominio fu riconosciuta a ciascun condominio dall'art. 27, primo comma, del R. decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56. Prescrisse pure tale decreto, nell'art. 29, che i regolamenti di condominio dovessero essere depositati presso l'associazione locale della proprietà edilizia. La prima norma è integralmente riprodotta, come si è sopra notato, nell'art. 15, primo comma, delle disposizioni in esame; la seconda è stata invece modificata dal libro della proprietà, il quale (art. 326, secondo comma) al semplice deposito del regolamento ha sostituito la trascrizione di esso nello speciale registro che deve essere tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati. Ora, dato, com'è ovvio, che anche dei regolamenti formati prima dell'entrata in vigore del citato decreto-legge può manifestarsi la necessità o la convenienza della revisione e data l'opportunità che tutti i regolamenti, indipendentemente dall'epoca della loro formazione, siano ritrascritti nel registro anzidetto, con l'art. 36, *primo comma*, delle presenti norme si estendono ai regolamenti formati prima dell'entrata in vigore del decreto-legge 15 gennaio 1934 le disposizioni concernenti la revisione e a tutti i regolamenti formati anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà sia formati prima, sia formati dopo che avesse attuazione il decreto-legge 15 gennaio 1934, la disposizione concernente la trascrizione nel registro menzionato.

« Il *secondo comma dell'art. 36* ha lo scopo di coordinare le disposizioni dei regolamenti formati anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà con quelle nuove norme in materia che sono dichiarate inderogabili » (*Relaz. cit.*, n. 17).

Art. 37. — I condomini costituiti in forma di società cooperativa possono conservare tale forma di amministrazione.

Ai rapporti di condominio negli edifici di cooperative edilizie le quali godono del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui si applicano le disposizioni delle leggi speciali.

« Nell'art. 37, nel quale sono fusi, con lievi emendamenti formali, il quinto comma dell'art. 16 e il secondo comma dell'art. 33 del de-

creto-legge 15 gennaio 1934, si consente, come già in questi, che condomini gestiti in forma di società cooperativa conservino tale forma di amministrazione (dal che consegue che la conservano fin quando la società non sia sciolta per deliberazione dei soci o per altre cause stabilite dalla legge) e si fanno salve le disposizioni delle leggi speciali che regolano i rapporti di condominio negli edifici di cooperative edilizie fruienti del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui » (*Relaz. cit.*, n. 18).

Art. 38. — Per i diritti spettanti al possessore, all'usufruttuario o all'enfiteuta a causa di riparazioni, di miglioramenti o di addizioni eseguite anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà si applicano le disposizioni del codice del 1865, salvo quanto è disposto nell'art. 33 del presente capo.

---

« Una norma di mero chiarimento contiene l'art. 38, il quale esclude la retroattività delle disposizioni innovative introdotte nel libro della proprietà in ordine ai diritti spettanti al possessore, all'usufruttuario e all'enfiteuta a causa di riparazioni, miglioramenti o addizioni, salvo, naturalmente, il disposto del precedente art. 33, che conferisce efficacia retroattiva alla norma dell'art. 195 del detto libro, con cui si riconosce all'usufruttuario, per il rimborso di spese da lui sostenute per riparazioni che avrebbe dovuto eseguire il proprietario, il diritto di ritenzione dell'immobile riparato » (*Relaz. cit.*, n. 19).

Art. 39. — Quando il libro della proprietà stabilisce un termine più breve di quello stabilito dal codice del 1865, l'usucapione cominciata prima dell'entrata in vigore del detto libro si compie nel termine più breve, il quale decorre dall'entrata in vigore del libro medesimo, salvo che per il compimento di essa, secondo le disposizioni del codice del 1865, rimanga a decorrere un termine minore.

La stessa regola si applica nei casi di estinzione del diritto per non uso.

---

« Avendo il libro della proprietà ridotto in varia misura — secondo che si tratti di beni immobili o di beni mobili e, riguardo a questi ultimi, secondo che concorra la buona fede del possessore o siano iscritti ai pubblici registri — il termine di usucapione della proprietà e degli altri diritti reali di godimento (rimane però immutato il termine di usucapione abbreviata degli immobili), l'art. 39, in conformità di un principio di diritto transitorio quasi costantemente applicato, dispone che quando per l'usucapione il nuovo codice stabilisce un termine più breve di quello stabilito dal codice del 1865, l'usucapione cominciata prima dell'entrata in vigore del detto libro si compie nel termine più breve, il quale però decorre dall'entrata in vigore del libro medesimo, salvo, com'è ovvio, per il compimento di

essa, secondo le disposizioni del vecchio codice, rimanga a decorrere un termine minore di quello che il nuovo codice richiede.

« Naturalmente, la stessa regola è da applicare in tema di prescrizione estintiva — che è ridotta da trenta a venti anni — dei diritti reali su cosa altrui » (*Relaz. cit.*, n. 20).

Art. 40. — Il termine per l'usucapione delle servitù discontinue apparenti comincia a decorrere dalla data dell'entrata in vigore del libro della proprietà.

La disposizione dell'art. 264 del detto libro si applica se la prescrizione del modo della servitù non si è compiuta prima dell'entrata in vigore del libro medesimo.

---

« Una delle più notevoli innovazioni apportate dal libro della proprietà in materia di usucapione delle servitù prediali concerne la usucapibilità delle servitù discontinue sempre che siano apparenti (art. 250). Non potendo tali servitù, secondo il vecchio codice (art. 630), essere usucapite, logicamente l'art. 40, *primo comma*, delle norme in esame stabilisce che il termine per l'usucapione di esse non comincia a decorrere che dall'entrata in vigore del libro menzionato.

« Anche in tema di prescrizione del così detto modo della servitù il libro della proprietà ha innovato al vecchio codice, poichè, mentre questo (art. 668) stabiliva che il modo della servitù si prescrivesse nella stessa guisa che la servitù medesima, l'art. 264 del detto libro stabilisce che la servitù esercitata in modo da trarne un'utilità minore di quella indicata dal titolo si conserva per intero; di qui la disposizione dell'art. 40, *secondo comma*, delle presenti norme, informata al principio del rispetto (quando non vi si oppone l'interesse pubblico o non vi ostano altri motivi) delle situazioni già consolidate: la nuova norma non si applica se la prescrizione del modo della servitù si è compiuta prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà » (*Relaz. cit.*, n. 21).

Art. 41. — Con l'entrata in vigore del libro della proprietà sono abrogate le disposizioni del codice civile approvato con R. decreto 25 giugno 1865, n. 2358, concernenti le materie disciplinate dal detto libro e ogni altra disposizione contraria o incompatibile con quelle del libro medesimo e del presente decreto.

# TAVOLA COMPARATIVA DEGLI ARTICOLI

## LIBRO DELLA PROPRIETÀ

| Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo | Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 406            | 1               | 438            | 25              |
| 407            | —               | 439            | 138             |
| 408            | 3               | 440            | 31              |
| 409            | 3               | 441            | 140, 141        |
| 410            | 3               | 442            | 32              |
| 411            | 3               | 442            | —               |
| 412            | 3               | 443            | 11, 12          |
| 413            | 8               | 444            | 12              |
| 414            | 8               | 445            | —               |
| 415            | 4               | 446            | —               |
| 416            | —               | 447            | 31              |
| 417            | 5               | 448            | 124             |
| 418            | 4               | 449            | 125             |
| 419            | 3               | 450            | 126             |
| 420            | —               | 451            | 127             |
| 421            | —               | 452            | 128             |
| 422            | —               | 453            | 131             |
| 423            | —               | 454            | 132             |
| 424            | —               | 455            | 133             |
| 425            | —               | 456            | 134             |
| 426            | —               | 457            | 135             |
| 427            | 13              | 458            | 135             |
| 428            | 17              | 459            | 135             |
| 429            | —               | 460            | 115             |
| 430            | 14, 19          | 461            | 136             |
| 431            | 31              | 462            | 116             |
| 432            | 19              | 463            | —               |
| 433            | 21              | 464            | 129             |
| 434            | 22              | 465            | —               |
| 435            | —               | 466            | 129             |
| 436            | 23              | 467            | —               |
| 437            | —               | 468            | 130             |

| Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo | Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 469            | —               | 505            | 196             |
| 470            | 130             | 506            | 197             |
| 471            | —               | 507            | 198             |
| 472            | —               | 508            | —               |
| 473            | —               | 509            | 199             |
| 474            | —               | 510            | 202             |
| 475            | —               | 511            | 201             |
| 476            | —               | 512            | —               |
| 477            | 171             | 513            | 184             |
| 478            | 168             | 514            | —               |
| 479            | 174             | 515            | 169, 203        |
| 480            | 174             | 516            | 204             |
| 481            | 12              | 517            | —               |
| 482            | —               | 518            | 169             |
| 483            | 185             | 519            | 205             |
| 484            | 186             | 520            | 207             |
| 485            | 179             | 521            | 210             |
| 486            | 179             | 522            | 211             |
| 487            | 179             | 523            | 212             |
| 488            | 180             | 524            | 211             |
| 489            | 182             | 525            | 215, 191        |
| 490            | 181             | 526            | 215, 190        |
| 491            | 183             | 527            | 214             |
| 492            | 170             | 528            | 213             |
| 493            | 188             | 529            | 215             |
| 494            | 177, 178        | 530            | 215, 179        |
| 495            | 175, 176        | 531            | 216             |
| 496            | 172, 191        | 532            | 220             |
| 497            | 191, 190        | 533            | —               |
| 498            | 192             | 534            | —               |
| 499            | 192             | 535            | —               |
| 500            | —               | 536            | 104             |
| 501            | 193             | 537            | 106             |
| 502            | 195             | 538            | 107             |
| 503            | 194             | 539            | 108             |
| 504            | 194             | 540            | 100             |

| Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo | Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 541            | —               | 577            | —               |
| 542            | —               | 578            | 102, 103        |
| 543            | 101             | 579            | 83              |
| 544            | 103             | 580            | 84              |
| 545            | 100             | 581            | 85              |
| 546            | 71              | 582            | 87              |
| 547            | 72              | 583            | 94              |
| 548            | 73              | 584            | 92, 94, 95      |
| 549            | 73              | 585            | 92              |
| 550            | 74              | 586            | 94              |
| 551            | 75              | 587            | 96              |
| 552            | 75              | 588            | 97              |
| 553            | 76              | 589            | 96, 97          |
| 554            | 76              | 590            | 98              |
| 555            | 76              | 591            | 99              |
| 556            | 65              | 592            | 34              |
| 557            | 75              | 593            | 240             |
| 558            | 81              | 594            | 34, 242         |
| 559            | 77              | 595            | 243             |
| 560            | 78              | 596            | 244             |
| 561            | 79              | 597            | —               |
| 562            | 312, 313, 314   | 598            | 222             |
| 563            | 215             | 599            | 223             |
| 564            | 316             | 600            | 224             |
| 565            | 88              | 601            | 225             |
| 566            | 88              | 602            | 226             |
| 567            | 88              | 603            | 227             |
| 568            | 89              | 604            | 228             |
| 569            | 90              | 605            | 229             |
| 570            | —               | 606            | 232             |
| 571            | 64, 66          | 607            | 230             |
| 572            | —               | 608            | 231             |
| 573            | 80              | 609            | 233             |
| 574            | 31              | 610            | 234             |
| 575            | 82              | 611            | 235             |
| 576            | 82              | 612            | 233             |



| Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo | Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 613            | 336             | 649            | 280             |
| 614            | 337             | 650            | 281             |
| 615            | —               | 651            | 281             |
| 616            | 273             | 652            | 281             |
| 617            | —               | 653            | 286             |
| 618            | 250             | 654            | 287             |
| 619            | —               | 655            | 285             |
| 620            | 271             | 656            | 288             |
| 621            | 272             | 657            | 109, 53, 54     |
| 622            | 270             | 658            | 119             |
| 623            | 269             | 659            | 111, 53, 54     |
| 624            | 274             | 660            | 110             |
| 625            | 275             | 661            | 110             |
| 626            | 276             | 662            | 263             |
| 627            | 277             | 663            | 263             |
| 628            | 278             | 664            | 261             |
| 629            | 220             | 665            | 267             |
| 630            | 250             | 666            | 262             |
| 631            | —               | 667            | 262             |
| 632            | 251             | 668            | 264             |
| 633            | 252             | 669            | —               |
| 634            | —               | 670            | 265             |
| 635            | 249             | 671            | 262             |
| 636            | 248             | 672            | 262             |
| 637            | —               | 673            | 289             |
| 638            | —               | 674            | 290             |
| 639            | 253             | 675            | 591             |
| 640            | 258             | 676            | 293             |
| 641            | 258             | 677            | 297             |
| 642            | 279             | 678            | 298, 294        |
| 643            | 259             | 679            | 292             |
| 644            | 260             | 680            | 292             |
| 645            | 256, 257        | 681            | 300             |
| 646            | 254, 256        | 682            | —               |
| 647            | 254             | 683            | 301             |
| 648            | —               | 684            | 305             |

| Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo | Codice<br>1865 | Codice<br>nuovo |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 685            | 328             | 709            | —               |
| 686            | —               | 710            | 112             |
| 687            | 329             | 711            | 113             |
| 688            | 332             | 712            | 33              |
| 689            | 349             | 713            | 34, 114, 115    |
| 690            | 333             | 714            | 122             |
| 691            | 330             | 715            | 117             |
| 692            | 331             | 716            | 118             |
| 693            | 334             | 717            | 119             |
| 694            | 356             | 718            | 120             |
| 695            | 354             | 719            | 123             |
| 696            | 354             | 1556           | 148, 150        |
| 697            | —               | 1557           | 147             |
| 698            | 357             | 1558           | 154             |
| 699            | 358             | 1559           | 150             |
| 700            | 251             | 1560           | 153             |
| 701            | 335             | 1561           | 149             |
| 702            | 335             | 1562           | 149, 155, 158   |
| 703            | 336             | 1563           | 159             |
| 704            | 338             | 1564           | 161             |
| 705            | 338             | 1565           | 162, 164        |
| 706            | 340             | 1566           | 165             |
| 707            | 341, 344        | 1567           | —               |
| 708            | —               |                |                 |



# INDICI

---



# INDICE ANALITICO

## CODICE CIVILE

### LIBRO DELLA PROPRIETÀ

#### TITOLO I. — Dei beni.

##### CAPO I. — Dei beni in generale.

|                  |      |   |
|------------------|------|---|
| I beni . . . . . | Art. | 1 |
|------------------|------|---|

##### *Sezione I. — Dei beni nell'ordine corporativo.*

|                                  |      |   |
|----------------------------------|------|---|
| Disciplina corporativa . . . . . | Art. | 2 |
|----------------------------------|------|---|

##### *Sezione II. — Dei beni immobili e mobili.*

|                                                     |      |    |
|-----------------------------------------------------|------|----|
| Distinzione dei beni . . . . .                      | Art. | 3  |
| Distinzione dei diritti . . . . .                   | »    | 4  |
| Energie . . . . .                                   | »    | 5  |
| Beni mobili iscritti in pubblici registri . . . . . | »    | 6  |
| Universalità di mobili . . . . .                    | »    | 7  |
| Pertinenze . . . . .                                | »    | 8  |
| Regime delle pertinenze . . . . .                   | »    | 9  |
| Diritti dei terzi sulle pertinenze . . . . .        | »    | 10 |

##### *Sezione III. — Dei frutti.*

|                                           |      |    |
|-------------------------------------------|------|----|
| Frutti naturali e frutti civili . . . . . | Art. | 11 |
| Acquisto dei frutti . . . . .             | »    | 12 |

##### CAPO II. — Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici.

|                                                                                   |      |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Demanio pubblico . . . . .                                                        | Art. | 13 |
| Condizione giuridica del demanio pubblico . . . . .                               | »    | 14 |
| Beni delle provincie e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali . . . . . | »    | 15 |
| Diritti demaniali su beni altrui . . . . .                                        | »    | 16 |
| Patrimonio dello Stato, delle provincie e dei comuni . . . . .                    | »    | 17 |
| Beni immobili vacanti . . . . .                                                   | »    | 18 |
| Condizione giuridica dei beni patrimoniali . . . . .                              | »    | 19 |
| Passaggio di beni dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato . . . . .        | »    | 20 |
| Beni degli enti pubblici non territoriali . . . . .                               | »    | 21 |
| Beni degli enti ecclesiastici ed edifici di culto . . . . .                       | »    | 22 |

## TITOLO II. — Della proprietà.

## CAPO I. — Disposizioni generali.

|                                                                                                                              |      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Contenuto del diritto . . . . .                                                                                              | Art. | 23 |
| Atti d'emulazione . . . . .                                                                                                  | »    | 24 |
| Espropriazione per pubblico interesse . . . . .                                                                              | »    | 25 |
| Requisizioni . . . . .                                                                                                       | »    | 26 |
| Vincoli e obblighi temporanei . . . . .                                                                                      | »    | 27 |
| Ammassi . . . . .                                                                                                            | »    | 28 |
| Espropriazione di beni che interessano la produzione nazionale<br>e di altri beni di prevalente interesse pubblico . . . . . | »    | 29 |
| Beni d'interesse storico e artistico . . . . .                                                                               | »    | 30 |

## CAPO II. — Della proprietà fondiaria.

## Sezione I. — Disposizioni generali.

|                                                              |      |    |
|--------------------------------------------------------------|------|----|
| Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo . . . . .           | Art. | 31 |
| Chiusura del fondo . . . . .                                 | »    | 32 |
| Caccia e pesca . . . . .                                     | »    | 33 |
| Accesso nel fondo . . . . .                                  | »    | 34 |
| Immissioni . . . . .                                         | »    | 35 |
| Regole particolari per scopi di pubblico interesse . . . . . | »    | 36 |

## Sezione II. — Del riordinamento della proprietà rurale.

|                                                                 |      |    |
|-----------------------------------------------------------------|------|----|
| Minima unità colturale . . . . .                                | Art. | 37 |
| Determinazione della minima unità colturale . . . . .           | »    | 38 |
| Sanzione dell'inosservanza . . . . .                            | »    | 39 |
| Fondi compresi entro maggiori unità fondiarie . . . . .         | »    | 40 |
| Ricomposizione fondiaria . . . . .                              | »    | 41 |
| Trasferimenti coattivi . . . . .                                | »    | 42 |
| Terreni esclusi dai trasferimenti . . . . .                     | »    | 43 |
| Trasferimento dei diritti reali . . . . .                       | »    | 44 |
| Notifica e trascrizione del piano di riordinamento . . . . .    | »    | 45 |
| Effetti della approvazione del piano di riordinamento . . . . . | »    | 46 |
| Competenza dell'autorità giudiziaria . . . . .                  | »    | 47 |

## Sezione III. — Della bonifica integrale.

|                                                          |      |    |
|----------------------------------------------------------|------|----|
| Terreni soggetti a bonifica . . . . .                    | Art. | 48 |
| Comprensorio di bonifica e piano delle opere . . . . .   | »    | 49 |
| Opere di competenza dello Stato . . . . .                | »    | 50 |
| Concorso dei proprietari nella spesa . . . . .           | »    | 51 |
| Opere di competenza dei privati . . . . .                | »    | 52 |
| Consorzi di bonifica . . . . .                           | »    | 53 |
| Consorzi di miglioramento fondiario . . . . .            | »    | 54 |
| Contributi consorziali . . . . .                         | »    | 55 |
| Espropriazione per inosservanza degli obblighi . . . . . | »    | 56 |

*Sezione IV. — Dei vincoli idrogeologici e delle difese fluviali.*

|                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|
| Vincoli per scopi idrogeologici e per altri scopi . . . . .  | Art. 57 |
| Sistemazione e rimboscimento dei terreni vincolati . . . . . | » 58    |
| Regolamento protettivo dei corsi d'acqua . . . . .           | » 59    |

*Sezione V. — Della proprietà edilizia.*

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Piani regolatori . . . . .                       | Art. 60 |
| Comparti . . . . .                               | » 61    |
| Norme di edilizia e di ornato pubblico . . . . . | » 62    |
| Violazione delle norme di edilizia . . . . .     | » 63    |

*Sezione VI. — Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi.*

|                                                                                    |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Distanze nelle costruzioni . . . . .                                               | Art. 64 |
| Comunione forzosa del muro di confine . . . . .                                    | » 65    |
| Comunione forzosa del muro che non è sul confine . . . . .                         | » 66    |
| Innesto nel muro sul confine . . . . .                                             | » 67    |
| Costruzioni in aderenza . . . . .                                                  | » 68    |
| Muro di cinta . . . . .                                                            | » 69    |
| Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione<br>forzosa . . . . . | » 70    |
| Presunzione di comunione del muro divisorio . . . . .                              | » 71    |
| Presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio . . . . .                    | » 72    |
| Riparazioni al muro comune . . . . .                                               | » 73    |
| Abbattimento di edificio appoggiato al muro comune . . . . .                       | » 74    |
| Appoggio e immissione di travi e catene nel muro comune . . . . .                  | » 75    |
| Innalzamento del muro comune . . . . .                                             | » 76    |
| Costruzione del muro di cinta . . . . .                                            | » 77    |
| Fondi a dislivello negli abitati . . . . .                                         | » 78    |
| Rifiuto di contribuire alle spese . . . . .                                        | » 79    |
| Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi . . . . .                               | » 80    |
| Distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi . . . . .                    | » 81    |
| Distanze per canali e fossi . . . . .                                              | » 82    |
| Distanze per gli alberi . . . . .                                                  | » 83    |
| Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi . . . . .                     | » 84    |
| Alberi a distanza non legale . . . . .                                             | » 85    |
| Divieto di ripiantare alberi a distanza non legale . . . . .                       | » 86    |
| Recisione di rami protesi e di radici . . . . .                                    | » 87    |
| Comunioni di fossi . . . . .                                                       | » 88    |
| Comunione di siepi . . . . .                                                       | » 89    |
| Comunione di alberi . . . . .                                                      | » 90    |

*Sezione VII. — Delle luci e delle vedute.*

|                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| Specie di finestre . . . . .                                    | Art. 91 |
| Luci . . . . .                                                  | » 92    |
| Apertura priva dei requisiti prescritti per le luci . . . . .   | » 93    |
| Luci nel muro proprio o nel muro comune . . . . .               | » 94    |
| Diritto di chiudere le luci . . . . .                           | » 95    |
| Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi . . . . .   | » 96    |
| Distanza per l'apertura di vedute laterali od oblique . . . . . | » 97    |
| Distanza delle costruzioni dalle vedute . . . . .               | » 98    |



*Sezione VIII. — Dello stillicidio.*

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Scarico delle acque piovane . . . . . | Art. 99 |
|---------------------------------------|---------|

*Sezione IX. — Delle acque.*

|                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| Diritto sulle acque esistenti nel fondo . . . . .              | Art. 100 |
| Uso delle acque che limitano o attraversano un fondo . . . . . | » 101    |
| Apertura di nuove sorgenti e altre opere . . . . .             | » 102    |
| Conciliazione di opposti interessi . . . . .                   | » 103    |
| Scolo delle acque . . . . .                                    | » 104    |
| Consorzi per regolare il deflusso delle acque . . . . .        | » 105    |
| Riparazione di sponde e argini . . . . .                       | » 106    |
| Rimozione degli ingombri . . . . .                             | » 107    |
| Spese per la riparazione, costruzione o rimozione . . . . .    | » 108    |
| Consorzi volontari . . . . .                                   | » 109    |
| Scioglimento del consorzio . . . . .                           | » 110    |
| Conсорzi coattivi . . . . .                                    | » 111    |

*CAPO III. — Dei modi di acquisto della proprietà.*

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Modi di acquisto . . . . . | Art. 112 |
|----------------------------|----------|

*Sezione I. — Dell'occupazione e dell'invenzione.*

|                                                                    |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| Cose suscettibili di occupazione . . . . .                         | Art. 113 |
| Sciami di api . . . . .                                            | » 114    |
| Animali mansuefatti . . . . .                                      | » 115    |
| Migrazione di colombi, conigli e pesci . . . . .                   | » 116    |
| Cose ritrovate . . . . .                                           | » 117    |
| Pubblicazione del ritrovamento . . . . .                           | » 118    |
| Acquisto di proprietà della cosa ritrovata . . . . .               | » 119    |
| Premio dovuto al ritrovatore . . . . .                             | » 120    |
| Equiparazione del possessore o detentore al proprietario . . . . . | » 121    |
| Tesoro . . . . .                                                   | » 122    |
| Rigetti del mare e piante sul lido . . . . .                       | » 123    |

*Sezione II. — Dell'accessione, della specificazione, dell'unione e della commissione.*

|                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Opere fatte sopra e sotto il suolo . . . . .                                    | Art. 124 |
| Opere fatte dal proprietario del suolo con materiali altrui . . . . .           | » 125    |
| Opere fatte da un terzo con materiali propri . . . . .                          | » 126    |
| Opere fatte da un terzo con materiali altrui . . . . .                          | » 127    |
| Occupazione di porzione di fondo attiguo . . . . .                              | » 128    |
| Unione e commistione . . . . .                                                  | » 129    |
| Specificazione . . . . .                                                        | » 130    |
| Alluvione . . . . .                                                             | » 131    |
| Terreno abbandonato dall'acqua corrente . . . . .                               | » 132    |
| Laghi e stagni . . . . .                                                        | » 133    |
| Avulsione . . . . .                                                             | » 134    |
| Isole e unioni di terra . . . . .                                               | » 135    |
| Alveo abbandonato . . . . .                                                     | » 136    |
| Mutamenti del letto dei fiumi derivanti da regolamento del loro corso . . . . . | » 137    |

CAPO IV. — *Delle azioni a difesa della proprietà.*

|                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| Azione di rivendicazione . . . . .          | Art. 138 |
| Azione negatoria . . . . .                  | » 139    |
| Azione di regolamento di confini . . . . .  | » 140    |
| Azione per apposizione di termini . . . . . | » 141    |

TITOLO III. — **Della superficie.**

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| Costituzione del diritto di superficie . . . . .          | Art. 142 |
| Costituzione a tempo determinato . . . . .                | » 143    |
| Estinzione del diritto di superficie . . . . .            | » 144    |
| Costruzioni al disotto del suolo . . . . .                | » 145    |
| Divieto di proprietà separata delle piantagioni . . . . . | » 146    |

TITOLO IV. — **Dell'enfiteusi.**

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Disposizioni inderogabili . . . . .                                                 | Art. 147 |
| Durata . . . . .                                                                    | » 148    |
| Diritti dell'enfiteuta . . . . .                                                    | » 149    |
| Obblighi dell'enfiteuta . . . . .                                                   | » 150    |
| Pagamento del canone . . . . .                                                      | » 151    |
| Revisione del canone . . . . .                                                      | » 152    |
| Perimento totale o parziale del fondo . . . . .                                     | » 153    |
| Imposte e altri pesi . . . . .                                                      | » 154    |
| Disponibilità del diritto dell'enfiteuta . . . . .                                  | » 155    |
| Prelazione a favore del concedente . . . . .                                        | » 156    |
| Diritti e obblighi dell'enfiteuta e del concedente in caso di alienazione . . . . . | » 157    |
| Subenfiteusi . . . . .                                                              | » 158    |
| Ricognizione . . . . .                                                              | » 159    |
| Prescrizione del diritto dell'enfiteuta . . . . .                                   | » 160    |
| Affrancazione . . . . .                                                             | » 161    |
| Devoluzione . . . . .                                                               | » 162    |
| Clausola risolutiva espressa . . . . .                                              | » 163    |
| Diritti dei creditori dell'enfiteuta . . . . .                                      | » 164    |
| Miglioramenti . . . . .                                                             | » 165    |
| Locazioni concluse dall'enfiteuta . . . . .                                         | » 166    |
| Enfiteusi costituite dalle persone giuridiche . . . . .                             | » 167    |

TITOLO V. — **Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.**

CAPO I. — *Dell'usufrutto.*

*Sezione I. — Disposizioni generali.*

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Costituzione . . . . .            | Art. 168 |
| Durata . . . . .                  | » 169    |
| Cessione dell'usufrutto . . . . . | » 170    |

*Sezione II. — Dei diritti nascenti dall'usufrutto.*

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| Contenuto del diritto di usufrutto . . . . .           | Art. 171 |
| Possesso della cosa . . . . .                          | » 172    |
| Accessioni . . . . .                                   | » 173    |
| Frutti . . . . .                                       | » 174    |
| Miglioramenti . . . . .                                | » 175    |
| Addizioni . . . . .                                    | » 176    |
| Miniere, cave e torbiere . . . . .                     | » 177    |
| Tesoro . . . . .                                       | » 178    |
| Boschi, filari e alberi sparsi di alto fusto . . . . . | » 179    |
| Alberi di alto fusto divelti o periti . . . . .        | » 180    |
| Alberi fruttiferi periti . . . . .                     | » 181    |
| Pali per vigne e altre coltivazioni . . . . .          | » 182    |
| Semenzai . . . . .                                     | » 183    |
| Parti delle mandre o dei greggi . . . . .              | » 184    |
| Cose consumabili . . . . .                             | » 185    |
| Cose deteriorabili . . . . .                           | » 186    |
| Scorte vive e morte . . . . .                          | » 187    |
| Locazioni concluse dall'usufruttuario . . . . .        | » 188    |
| Riscossione di capitali . . . . .                      | » 189    |

*Sezione III. — Degli obblighi nascenti dall'usufrutto.*

|                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| Obbligo di restituzione - Misura della diligenza . . . . .               | Art. 190 |
| Inventario e cauzione . . . . .                                          | » 191    |
| Mancanza o insufficienza della garanzia . . . . .                        | » 192    |
| Spese a carico dell'usufruttuario . . . . .                              | » 193    |
| Riparazioni straordinarie . . . . .                                      | » 194    |
| Rifiuto del proprietario alle riparazioni . . . . .                      | » 195    |
| Rovina parziale di edificio accessorio . . . . .                         | » 196    |
| Imposte e altri pesi a carico dell'usufruttuario . . . . .               | » 197    |
| Imposte e altri pesi a carico del proprietario . . . . .                 | » 198    |
| Passività gravanti su eredità in usufrutto . . . . .                     | » 199    |
| Ritenzione per le somme anticipate . . . . .                             | » 200    |
| Usurpazioni durante l'usufrutto e azioni relative alle servitù . . . . . | » 201    |
| Spese per le liti . . . . .                                              | » 202    |

*Sezione IV. — Estinzione e modificazioni dell'usufrutto.*

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| Estinzione dell'usufrutto . . . . .                       | Art. 203 |
| Abusi dell'usufruttuario . . . . .                        | » 204    |
| Perimento parziale della cosa . . . . .                   | » 205    |
| Perimento della cosa per colpa o dolo di terzi . . . . .  | » 206    |
| Perimento dell'edificio . . . . .                         | » 207    |
| Perimento di cosa assicurata dall'usufruttuario . . . . . | » 208    |
| Requisizione o espropriazione . . . . .                   | » 209    |

*CAPO II. — Dell'uso e dell'abitazione.*

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Uso . . . . .                   | Art. 210 |
| Abitazione . . . . .            | » 211    |
| Ambito della famiglia . . . . . | » 212    |

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| Divieto di cessione . . . . .                        | Art. 213 |
| Obblighi inerenti all'uso e all'abitazione . . . . . | » 214    |
| Applicabilità delle norme dell'usufrutto . . . . .   | » 215    |

## TITOLO VI. — Delle servitù prediali.

### CAPO I. — Disposizioni generali.

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Contenuto del diritto . . . . .        | Art. 216 |
| Nozione dell'utilità . . . . .         | » 217    |
| Servitù per vantaggio futuro . . . . . | » 218    |
| Prestazioni accessorie . . . . .       | » 219    |
| Costituzione delle servitù . . . . .   | » 220    |

### CAPO II. — Delle servitù coattive.

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Modi di costituzione . . . . . | Art. 221 |
|--------------------------------|----------|

#### Sezione I. — Dell'acquedotto e dello scarico coattivo.

|                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| Obbligo di dar passaggio alle acque . . . . .                        | Art. 222 |
| Apertura di nuovo acquedotto . . . . .                               | » 223    |
| Attraversamento di acquedotti . . . . .                              | » 224    |
| Attraversamento di fiumi o di strade . . . . .                       | » 225    |
| Condizioni per la costituzione della servitù . . . . .               | » 226    |
| Indennità per l'imposizione della servitù . . . . .                  | » 227    |
| Indennità per il passaggio temporaneo . . . . .                      | » 228    |
| Uso dell'acquedotto . . . . .                                        | » 229    |
| Letto dell'acquedotto . . . . .                                      | » 230    |
| Obblighi inerenti all'uso di corsi contigui a fondi altrui . . . . . | » 231    |
| Scarico coattivo . . . . .                                           | » 232    |
| Bonifica . . . . .                                                   | » 233    |
| Utilizzazione di fogne o di fossi altrui . . . . .                   | » 234    |
| Norme per l'esecuzione delle opere . . . . .                         | » 235    |

#### Sezione II. — Dell'appoggio e dell'infissione di chiusa.

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Contenuto della servitù . . . . . | Art. 236 |
| Obblighi degli utenti . . . . .   | » 237    |

#### Sezione III. — Della somministrazione coattiva di acqua a un edificio o a un fondo.

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| Somministrazione di acqua a un edificio . . . . . | Art. 238 |
| Somministrazione di acqua a un fondo . . . . .    | » 239    |

#### Sezione IV. — Del passaggio coattivo.

|                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| Passaggio coattivo . . . . .                                      | Art. 240 |
| Passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso . . . . .     | » 241    |
| Indennità . . . . .                                               | » 242    |
| Interclusione per effetto di alienazione o di divisione . . . . . | » 243    |
| Cessazione dell'interclusione . . . . .                           | » 244    |

#### Sezione V. — Dell'elettrodotto coattivo e del passaggio coattivo di linee teleferiche.

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Passaggio di condutture elettriche . . . . . | Art. 245 |
| Passaggio di vie funicolari . . . . .        | » 246    |

CAPO III. — *Delle servitù volontarie.*

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| Modi di costituzione . . . . .                       | Art. 247 |
| Servitù concessa da uno dei comproprietari . . . . . | » 248    |
| Servitù costituite dal nudo proprietario . . . . .   | » 249    |

CAPO IV. — *Delle servitù acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia.*

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| Servitù non apparenti . . . . .                    | Art. 250 |
| Della destinazione del padre di famiglia . . . . . | » 251    |

CAPO V. — *Dell'esercizio delle servitù.*

|                                                                         |          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| Norme regolatrici . . . . .                                             | Art. 252 |
| Estensione del diritto di servitù . . . . .                             | » 253    |
| Esercizio conforme al titolo o al possesso . . . . .                    | » 254    |
| Possesso delle servitù . . . . .                                        | » 255    |
| Divieto di aggravare o di diminuire l'esercizio della servitù . . . . . | » 256    |
| Trasferimento della servitù in luogo diverso . . . . .                  | » 257    |
| Opere sul fondo servente . . . . .                                      | » 258    |
| Abbandono del fondo servente . . . . .                                  | » 259    |
| Divisione del fondo dominante e del fondo servente . . . . .            | » 260    |

CAPO VI. — *Della estinzione delle servitù.*

|                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Estinzione per confusione . . . . .                                                | Art. 261 |
| Estinzione per non uso . . . . .                                                   | » 262    |
| Impossibilità di uso e mancanza di utilità . . . . .                               | » 263    |
| Esercizio limitato della servitù . . . . .                                         | » 264    |
| Esercizio della servitù non conforme al titolo o al possesso . . . . .             | » 265    |
| Servitù costituite sul fondo enfiteutico . . . . .                                 | » 266    |
| Servitù costituite a favore del fondo enfiteutico, dotale o in usufrutto . . . . . | » 267    |

CAPO VII. — *Delle azioni a difesa delle servitù.*

|                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| Accertamento della servitù e altri provvedimenti di tutela . . . . . | Art. 268 |
|----------------------------------------------------------------------|----------|

CAPO VIII. — *Di alcune servitù in materia di acque.**Sezione I. — Della servitù di presa o di derivazione di acqua.*

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| Presa d'acqua continua . . . . .                       | Art. 269 |
| Modulo d'acqua . . . . .                               | » 270    |
| Forma della bocca e dell'edificio derivatore . . . . . | » 271    |
| Determinazione della quantità di acqua . . . . .       | » 272    |
| Norme regolatrici della servitù . . . . .              | » 273    |
| Tempo d'esercizio della servitù . . . . .              | » 274    |
| Distribuzione per ruota . . . . .                      | » 275    |
| Acque sorgenti o sfuggite . . . . .                    | » 276    |
| Variatione del turno fra gli utenti . . . . .          | » 277    |
| Acqua impiegata come forza motrice . . . . .           | » 278    |

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| Manutenzione del canale . . . . .                                      | Art. 279 |
| Obblighi del concedente fino al luogo di consegna dell'acqua . . . . . | » 280    |
| Deficienza dell'acqua . . . . .                                        | » 281    |
| Riduzione della servitù . . . . .                                      | » 282    |

*Sezione II. — Della servitù degli scoli e degli avanzi di acqua.*

|                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| Servitù attiva degli scoli . . . . .                          | Art. 283 |
| Usucapione della servitù attiva degli scoli . . . . .         | » 284    |
| Diritti del proprietario del fondo servente . . . . .         | » 285    |
| Diritto agli avanzi di acqua . . . . .                        | » 286    |
| Divieto di deviare acque di scolo o avanzi di acqua . . . . . | » 287    |
| Sostituzione di acqua viva . . . . .                          | » 288    |

**TITOLO VII. — Della comunione.**

*CAPO I. — Della comunione in generale.*

|                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| Norme regolatrici . . . . .                                              | Art. 289 |
| Quote dei partecipanti . . . . .                                         | » 290    |
| Uso della cosa comune . . . . .                                          | » 291    |
| Disposizione della quota . . . . .                                       | » 292    |
| Obblighi dei partecipanti . . . . .                                      | » 293    |
| Amministrazione . . . . .                                                | » 294    |
| Regolamento della comunione e nomina di amministratore . . . . .         | » 295    |
| Impugnazione del regolamento . . . . .                                   | » 296    |
| Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione . . . . . | » 297    |
| Impugnazione delle deliberazioni . . . . .                               | » 298    |
| Rimborso di spese . . . . .                                              | » 299    |
| Scioglimento della comunione . . . . .                                   | » 300    |
| Cose non soggette a divisione . . . . .                                  | » 301    |
| Intervento nella divisione e opposizioni . . . . .                       | » 302    |
| Divisione in natura . . . . .                                            | » 303    |
| Obbligazioni solidali dei partecipanti . . . . .                         | » 304    |
| Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria . . . . .           | » 305    |

*CAPO II. — Del condominio negli edifici.*

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Parti comuni dell'edificio . . . . .                                         | Art. 306 |
| Diritti dei partecipanti sulle cose comuni . . . . .                         | » 307    |
| Indivisibilità . . . . .                                                     | » 308    |
| Innovazioni . . . . .                                                        | » 309    |
| Innovazioni gravose o voluttuarie . . . . .                                  | » 310    |
| Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune . . . . .                | » 311    |
| Ripartizione delle spese . . . . .                                           | » 312    |
| Manutenzione e ricostruzione delle scale . . . . .                           | » 313    |
| Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai . . . . . | » 314    |
| Lastrici solari di uso esclusivo . . . . .                                   | » 315    |
| Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio . . . . .                     | » 316    |
| Perimento totale o parziale dell'edificio . . . . .                          | » 317    |
| Nomina dell'amministratore . . . . .                                         | » 318    |

|                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| Attribuzioni dell'amministratore . . . . .                           | Art. 319 |
| Rappresentanza . . . . .                                             | » 320    |
| Dissenso dei condomini rispetto alle liti . . . . .                  | » 321    |
| Provvedimenti presi dall'amministratore . . . . .                    | » 322    |
| Attribuzioni dell'assemblea dei condomini . . . . .                  | » 323    |
| Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni . . . . . | » 324    |
| Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea . . . . .            | » 325    |
| Regolamento di condominio . . . . .                                  | » 326    |
| Rinvio alle norme sulla comunione . . . . .                          | » 327    |

## TITOLO VIII. — Del possesso.

### CAPO I. — Disposizioni generali.

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| Possesso . . . . .                                           | Art. 328 |
| Mutamento della detenzione in possesso . . . . .             | » 329    |
| Presunzione di possesso intermedio . . . . .                 | » 330    |
| Presunzione di possesso anteriore . . . . .                  | » 331    |
| Atti di tolleranza . . . . .                                 | » 332    |
| Possesso di cose fuori commercio . . . . .                   | » 333    |
| Successione nel possesso - Accessione del possesso . . . . . | » 334    |
| Possesso di buona fede . . . . .                             | » 335    |

### CAPO II. — Degli effetti del possesso.

#### *Sezione I. — Dei diritti e degli obblighi del possessore nella restituzione della cosa.*

|                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| Acquisto dei frutti . . . . .                                             | Art. 336 |
| Rimborso delle spese per la produzione e il raccolto dei frutti . . . . . | » 337    |
| Riparazioni, miglioramenti e addizioni fatti dal possessore . . . . .     | » 338    |
| Pagamento delle indennità per i miglioramenti . . . . .                   | » 339    |
| Ritenzione a favore del possessore di buona fede . . . . .                | » 340    |

#### *Sezione II. — Del possesso di buona fede di beni mobili e di titoli al portatore.*

|                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| Effetti dell'acquisto del possesso . . . . .                              | Art. 341 |
| Conoscenza dell'illegittima provenienza della cosa o del titolo . . . . . | » 342    |
| Acquisto di buona fede e precedente alienazione ad altri . . . . .        | » 343    |
| Universalità di mobili e mobili iscritti in pubblici registri . . . . .   | » 344    |

#### *Sezione III. — Dell'usucapione.*

|                                                                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari . . . . .        | Art. 345 |
| Usucapione decennale . . . . .                                                | » 346    |
| Usucapione dei beni mobili . . . . .                                          | » 347    |
| Usucapione di beni mobili iscritti in pubblici registri . . . . .             | » 348    |
| Vizi del possesso . . . . .                                                   | » 349    |
| Interversione del possesso . . . . .                                          | » 350    |
| Applicazione di norme sulla prescrizione . . . . .                            | » 351    |
| Inefficacia delle cause di impedimento rispetto al terzo acquirente . . . . . | » 352    |
| Interruzione dell'usucapione per perdita di possesso . . . . .                | » 353    |

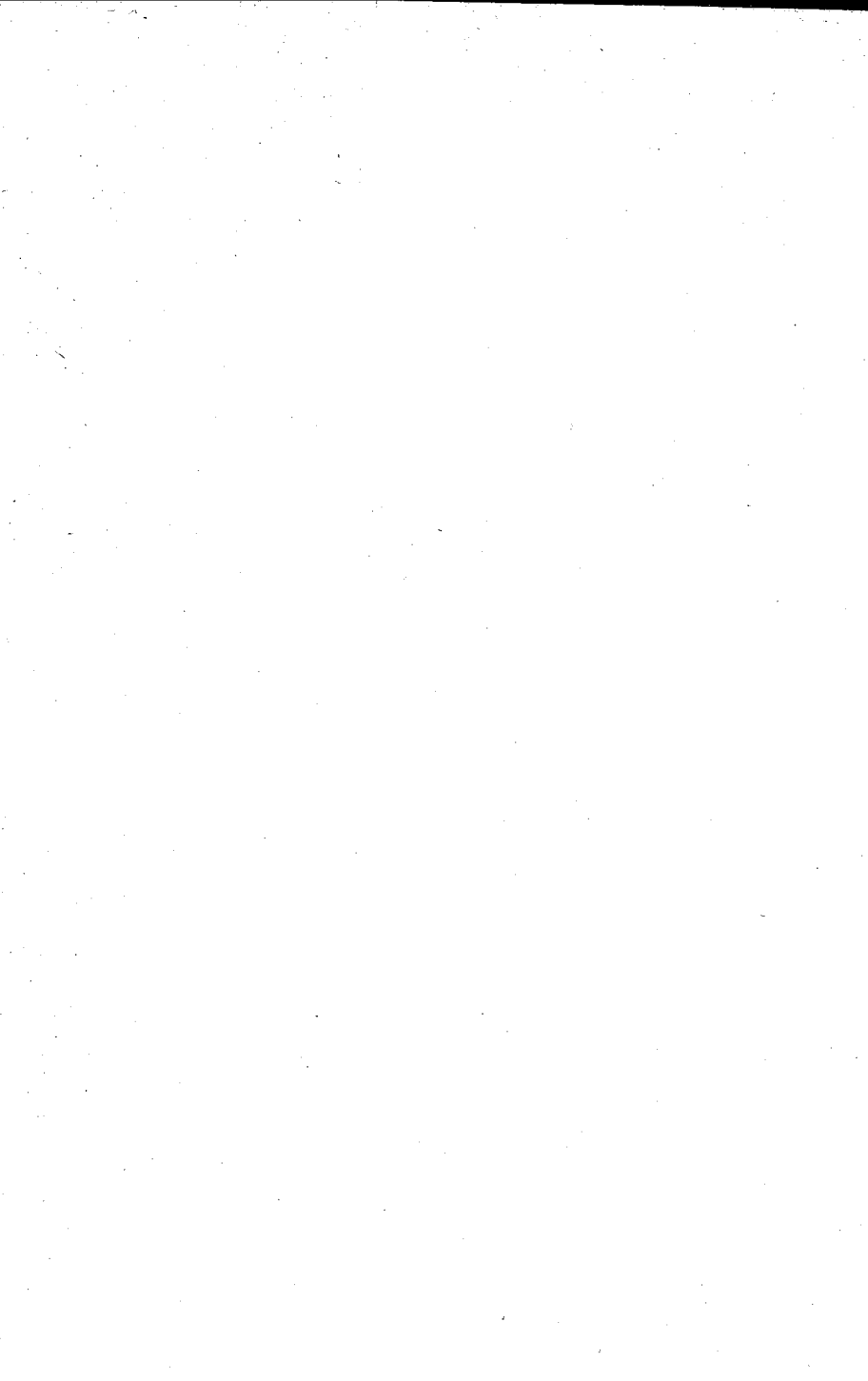
CAPO III. — *Delle azioni a difesa del possesso.*

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| Azione di reintegrazione . . . . .                                     | Art. 354 |
| Reintegrazione contro l'acquirente consapevole dello spoglio . . . . . | » 355    |
| Azione di manutenzione . . . . .                                       | » 356    |

TITOLO IX. — **Della denuncia di nuova opera e di danno tenuto.**

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Denuncia di nuova opera . . . . .  | Art. 57 |
| Denuncia di danno tenuto . . . . . | » 358   |





## INDICE ALFABETICO-ANALITICO

---

*(I numeri indicano gli articoli del Codice; seguiti dalle lettere d. a. indicano gli articoli delle disposizioni d'attuazione; seguiti dalle lettere d. t., indicano gli articoli delle disposizioni transitorie).*

**Abbandono:** del fondo servente, 259.

**Abbattimento:** di edificio appoggiato al muro comune, 74.

**Abitazione (diritto di):** contenuto, 211; — àmbito della famiglia, 212; — divieto di cessione o locazione, 213; — obblighi, 214; — applicabilità delle norme sull'usufrutto, 215.

**Abusi:** dell'usufruttuario, 204.

**Accertamento:** di servitù prediali, 268.

**Accessione:** modo di acquisto della proprietà, 112; — presunzione di proprietà per opere fatte sopra o sotto il suolo, 124; — opere fatte dal proprietario del suolo con materiali altrui, 125; da un terzo con materiali propri, 126, o con materiali altrui, 127; disposiz. transit. 22. — in caso di usufrutto, 173; — nel possesso, 334.

**Accesso al fondo:** quando sia permesso e quando impedito al vicino, 34.

**Acque:** corsi di acque; immobili, 3; — appartenenti al demanio dello Stato (pubbliche) 13; — proprietà, 31; — regolamento protettivo, 59; — piovane, servitù di scarico, 99; — diritto sulle acque esistenti nel fondo, 100; — uso di corsi d'acqua che limitano o attraversano il fondo, 101; — apertura di nuove sorgenti, 102; — conciliazione di opposti interessi fra più aventi diritto all'uso delle acque, 103; — servitù di scolo, 104; — consorzi per regolare il deflusso delle acque, 105; — riparazioni e ricostruzione di sponde e argini; rimozione di ingombri; spese, 106, 107, 108; — consorzi volontari, 109; — scioglimento, 110; — consorzi coattivi, 111. — *Servitù di presa d'acqua e di derivazione:* diretta, 269; — modulo, forma della bocca e dell'edificio derivatore, 271; — determinazione della quantità di acqua, 273; — tempo d'esercizio della servitù, 274; — distribuzione per ruota, 275; — acque sorgenti o sfuggite, 276; — variazione del turno per utenti, 277; — acqua impiegata come forza motrice, 278; — manutenzione del canale, 279; — obblighi del concedente, 280; — deficienza, 281; — 6, d. a.; — riduzione

della servitù, 282; — *Servitù degli scoti e avanzi di acqua* — servitù attiva degli scoli, 283; usucapione, 284; — diritti del proprietario del fondo servente 285; — diritto agli avanzi d'acqua, 286; — divieto di deviazione, 287; — sostituzione di acque vive, 288.  
*V. Acquedotti.*

**Acquedotti:** appartenenti al demanio dello Stato, delle provincie e dei comuni, 13, 15; — costruzione, 102; — acquedotto coattivo, 222; — apertura, 223; — attraversamento, 224; — attraversamento di fiumi o strade, 225; — *Servitù:* condizioni per la costituzione, 226; — indennità, 227, 228; — uso, 229; — letto, 230; — obblighi inerenti, 231.

**Acquisto:** di frutti, 12; — nel possesso 336; — rimborso di spese, 337; — della proprietà (**modi di acquisti**), 112.

**Addizioni:** fatte dall'enfiteuta, 165; — fatte dall'usufruttuario, 176; — fatte dal possessore, 338.

**Aderenze:** costruzioni fatte in aderenza, 68.

**Aeroplani:** fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato, 17.

**Aeroporti:** fanno parte del demanio pubblico se appartenenti allo Stato, 13; — appartenenti alle provincie e comuni, 15.

**Affrancazione:** di fondo enfiteutico, 161; — clausola risolutiva espressi, 63.

**Alberi:** sono beni immobili, 3; — distanza per piantagione, 83; — presso strade canali e sul confine di boschi, 84; — a distanze non legali, 85, 86; — recisione di rami protesi e di radici, 87; — comunione di alberi, 90; — di alto fusto (usufrutto): sparsi, 179; — divelti o periti, 180; — fruttiferi, periti, 181.

**Alienazione:** del diritto dell'enfiteuta, 155; — prelazione a favore del concedente 156; diritti e obblighi del concedente e dell'enfiteuta, 157.

**Alluvione:** cede a favore del proprietario lungo la riva, 131; — derivante da regolamento del corso del fiume, da bonifiche o altre simili cause, 137.

**Alveari:** *V. Api.*

**Alveo abbandonato:** a chi spetta, 136; derivante da regolamento del corso del fiume, da bonifica o da altre cause simili, 137.

**Ammassi:** quando possono costituirsi; norme pel conferimento; leggi speciali, 28.

**Amministratore:** degli edifici in condominio; nomina, 318; attribuzioni, 319; rappresentanza, 320; provvedimenti, 322.

**Amministrazione:** nella comunione, 294.

**Animali:** acquisto per occupazione, 113; — sciame di api, 114; — mansuefatti, 115; — colombi, conigli, pesci, 116; — sfuggiti alla custodia, 34.

**Antichità e belle arti:** demanio pubblico, 13, 15; — patrimonio dello Stato, 17; — proprietà private, leggi speciali 30; — nel sottosuolo, 31.

**Apertura di nuovo acquedotto:** diritto, 223 — di nuove sorgenti, 102.

**Api:** sciame, diritto di inseguirlo, 114.

**Appoggio**: nel muro comune, 75; - servitù nella derivazione d'acque, 236; obbligo degli utenti, 237.

**Apposizione di termini**: fra fondi contigui, 141.

**Archivi**: raccolte; demanio pubblico, 13, 15.

**Argini**: riparazioni, 106; spese, 108.

**Armamenti**: patrimoni dello Stato, 17.

**Assemblee**: dei condomini; attribuzioni, 323; - costituzione, 324; - deliberazione, impugnazione, 324, 325.

**Assicurazione**: perimento di cosa assicurata dall'usufruttuario, 208; - perimento di edificio comune, 317.

**Atti di emulazione**: divieto, 25.

**Atti di tolleranza**: non utili per l'acquisto del possesso, 332.

**Autorità giudiziaria**: ricomposizione fondiaria, 47.

**Autostrade**: demanio pubblico, dello Stato, 13; - delle provincie e dei comuni, 15.

**Avanzi d'acqua**: diritto (agli), 286; - divieto di deviarli, 287; - liberazione della servitù, 288.

**Avulsione**: acquisto delle proprietà, 134.

**Aziende**: industriali, commerciali, agricole: requisibilità; vincoli, 27.

**Azioni**: in difesa della proprietà: di rivendicazione, 138; - negatoria 139; regolamento di confini, 140; opposizione di termini, 141; - a difesa della servitù, 268 - a difesa del possesso: reintegrazione, 354, 355; manutenzione, 356; - nel caso di nuove opere, 358; di danno temuto. 358.

**Bagni**: quando sono considerati beni immobili, 3.

**Balconi**: distanza per l'apertura nel fondo del vicino, 96.

**Bellezze naturali**: demanio pubblico, 13, 15; - patrimoni dello Stato, 17.

**Beni**: definizione, 1; - disciplina corporativa, 2; - mobili e immobili, 3, 4; - energie naturali, 5; - mobili iscritti in pubblici registri, 6; - universalità di mobili, 7; - pertinenze 8-10; - demaniali, 13; - inalienabilità, 14 - delle provincie e dei comuni, 15, 16; - del patrimonio dello Stato delle provincie e dei comuni, 17, 19, 20; - degli enti pubblici non territoriali, 21; - degli enti ecclesiastici e degli edifici di culto, 22; - costituenti dotazione della Corona, 17; - di interesse storico, archeologico e artistico, 13, 15, 17, 30, 31; - vacanti, 18; - interessante la produzione nazionale e di prevalente interesse pubblico; espropriazione, 29; provvedimento; competenza, 1, d. a. - usucapione, 345, 347, 348; - possesso di buona fede, 341, 344.

**Biblioteche**: raccolte, demanio pubblico, 13, 15.

**Bonifica**: diritto di scarico, 233, 234, 235; - terreni soggetti, 48; - comprensorio e piano di opere, 49; - opere di competenza dello Stato, 50; - concorso nelle spese, 51; - opere di competenza dei

- privati, 52 — concorso di bonifica tra proprietari interessati, 53 ;  
consorzi di miglioramento fondiario, caratteri, 54 ; — contributi  
consorziali, 55 ; espropriazione per inosservanza degli obblighi, 56 ;  
— servitù di scolo a favore di proprietario che vuole bonificare, 233.
- Boschi**: vincoli, 57 ; — sistemazione e rimboschimento, 58 ; — alberi sul  
confine, 84 ; — diritti e obblighi dell'usufruttuario, 179.
- Buona fede**: del possessore, 335 ; — diritto di intenzione, 340 ; — rim-  
borso di spese per la produzione e la raccolta dei frutti, 336, 337 ; —  
effetti dell'acquisto del possesso, 341 ; preferenza all'acquirente,  
343 ; — usucapione: decennale, 346 ; — quinquennale, 347 ; trien-  
nale di beni mobili iscritti nei pubblici registri, 348 ; — buonafede  
di terzi (pertinenze) 10.
- Caccia**: esercizio, 33.
- Camini**: distanze, 81.
- Canali**: distanze, 82 ; — costruzione, 102.
- Canoni enfiteutici**: frutti civili, 11 ; — pagamento ; — obbligo, 150-151 ;  
revisione, 152 ; — liberazione dall'obbligo, 153.
- Canoni locatizi**: frutti civili, 11.
- Capitali**: in usufrutto ; riscossione, 189.
- Caseme**: patrimonio indisponibile dello Stato, 17.
- Cauzione**: per le cose date in usufrutto, 191 ; — mancanza o insufficien-  
za, 192.
- Cave**: patrimonio indisponibile dello Stato, 17 ; — sottosuolo, 31 ; — pro-  
dotti delle cave, frutti naturali, 11 ; — usufrutto sulle cave, 177.
- Cessiene**: del diritto di usufrutto, modalità, 170 ; — del diritto di uso  
e di abitazione: divieto, 213.
- Chiusa**: servitù ; appoggio e infissione, 236, 237.
- Chiusura del fondo**: diritto del proprietario, 32.
- Cimiteri**: beni demaniali, 15.
- Cinta (muro di)**: distanza 69 ; — comune, 69.
- Cisterne**: distanza dal confine, 80.
- Colombi**: migrazione, 116.
- Commistione**: modo di acquisto della proprietà, 112, 129.
- Comuni**: beni soggetti al regime demaniale, 15 ; — diritti demaniali  
sui beni altrui, 16 ; — beni patrimoniali, 17 ; condizione giuridica,  
19 ; — passaggio dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato, 20.
- Comparti**: di piani regolatori, 61.
- Comprensorio di bonifica**: determinazione e pubblicazione, 49 ; — spese  
dei proprietari, 51 ; — opere di competenza dei privati, 52.
- Comunione**: forzosa di muro di confine, 65 ; — muro non in confine,  
66 ; — edifici non soggetti, 70 ; — presunzione di comunione di muro  
divisorio, 71 ; — di alberi, 90 ; — di fossi, 88 ; — di siepe, 89.

**Comunione:** norme regolatrici, 289; - quote dei partecipanti, 290; - uso della cosa comune, 291; - disposizione della propria quota, 292; - obblighi dei partecipanti, 293; - amministrazione, 294; - regolamento; amministratore, 295; - impugnazione del regolamento, 296; - innovazione e altri atti accedenti l'ordinaria amministrazione, 297; - impugnazioni della minoranza, 298; - rimborso di spese, 299; - scioglimento, 300, 301; - intervento di creditori e altri nella divisione, 302; - divisione in natura, 303; - obbligazioni solidali dei partecipanti, 304; - applicazione delle norme sulla divisione ereditaria, 305.

**Concime (fosse di):** distanza dal confine, 80.

**Condominio di edifici:** diritti sulle parti comuni, 307; - indivisibilità delle parti comuni, 308; - innovazioni, 309, 310; - opere sulle parti comuni, 311; - spese per la conservazione e il godimento, 312; - manutenzione delle scale, volte, soffitti e solai, 313, 314; - riparazione di lastrici, 315; - costruzione sull'ultimo piano, 316; - pavimento dell'edificio, 317; - amministratore: nomina, 318; revoca, 10, d. a. - registro 19, d. a. - amministrazione, 37, d. t. - attribuzioni 319; - rappresentanza, 320; - dissenso fra i condomini circa le liti, 321; spese, 11, d. a.; - curatore speciale, 12, d. a.; - provvedimenti dell'amministratore, 322; - assemblea, attribuzioni, 323; - convocazione, 13, d. a.; - rappresentanza dei condomini, voto, 14, d. a. - costituzione: validità delle deliberazioni, 324; imposizioni delle deliberazioni, 325; - regolamento di condominio, 326, 15, 16, d. a.; - infrazioni al regolamento sanzioni, 17, d. a. - registro, 1, d. a. - disposizioni inderogabili dal regolamento, 2, d. a. - disposiz. transit. 36; - applicabilità delle norme sulla comunione, 327; - scioglimento del condominio, 7 e 8, d. a.; - riscossione dei contributi, 9, d. a. - valore dei piani, 16, 17, d. a.

**Condutture elettriche:** passaggio coattivo, 245.

**Confine:** comunione forzosa del muro, 65, 66; - innesto nel muro, 67; - costruzioni in aderenza, 63; - distanza per aprire pozzi, cisterne, fossi e tubi, 80; - distanza per fabbriche, per deposito nocivi o pericolosi, 81; per canali e fossi, 82; per alberi, 83; - azione di regolamento di confini, 140.

**Confusione:** modo di acquisto delle servitù prediali, 261.

**Conigli:** migrazione, 116.

**Conzorzi:** per la ricomposizione fondiaria, 41, 42; - competenza della autorità giudiziaria, 47; - di bonifica, 53; - miglioramento fondiario, 54; - pel deflusso delle acque, 105; - per l'utilizzazione delle acque; volontari, 109; - coattivi, 111; - scioglimento, 110.

**Contratto:** modo di acquisto della proprietà, 112; - modi di costituzione della servitù, 247.

**Contributi conzorziali:** nelle spese di bonifica, 51; - esazione, 55; - per opere di regolamento di corsi d'acqua, 59.

**Controversie:** sull'uso delle acque, 103.

- Corona (beni della):** patrimonio indisponibile dello Stato, 17.
- Corsi d'acqua:** regolamento protettivo, 59; - contigui, obblighi inerenti all'uso, 231.
- Cose:** oggetto di diritti (**beni**), 1; - suscettibili di occupazione 113; - consumabili o deteriorabili; oggetto d'usufrutto, 185, 186; - fuori commercio (possesso) 333; - ritrovate, obblighi del ritrovatore, 117; - pubblicazione del ritrovamento, 118; - acquisto della proprietà, 119; - premio al ritrovatore, 120; - equiparazione del possessore o detentore al proprietario, 121.
- Costruzioni:** sono beni immobili, 3; - distanza, 64; - comunione forzata del muro di confine, 65; - del muro non di confine, 66; - innesto nel muro sul confine, 67; - in aderenza, 68; - del muro di cinta, 77; - di acquedotti, canali ecc., 102; - esistente sopra o sotto il suolo (presunzione), 124; - fatte dal proprietario del suolo con materiale altrui, 125; - da un terzo con materiale proprio, 126; da un terzo con materiale altrui, 127; - occupazione di parte del fondo attiguo, 128; - a favore di altri sul proprio suolo o al disotto di esso (superficie), 142-145; - sull'ultimo piano di un edificio in condominio, 316.
- Creditori:** dell'enfiteuta, 164; - di partecipante alla comunione; intervento nella divisione; opposizioni, 302.
- Danno temuto (denuncia di):** condizioni per l'esercizio dell'azione, 358.
- Demanio pubblico:** cose che vi appartengono, 13; - condizione giuridica 14; - cose delle provincie e dei comuni, 15; - diritti demaniali, sui beni altrui, 16; - passaggio dei beni al patrimonio dello Stato, 20; - edifici non soggetti a comunione forzata nè all'obbligo delle distanze, 70.
- Denuncia:** di danno temuto, 358; - di nuova opera, 357.
- Depositi:** nocivi o pericolosi; distanze, 81.
- Derivazione o presa d'acqua:** modulo, 270; - forma della bocca e dell'edificio derivatore, 271; - determinazione della quantità d'acqua, 272; - norme di esercizio della servitù, 273; tempo d'esercizio, 274; - distribuzione per ruota, 275; - acque sorgenti o sfuggite, 276; - variazione del turno degli utenti, 277; - acqua per forza motrice, 278; - manutenzione del canale, 279; - obblighi del concedente, 280; - deficienza dell'acqua, 281; - riduzione della servitù, 282.
- Destinazione del padre di famiglia:** modo di costituzione delle servitù volontarie, 250, 251.
- Detentore:** equiparazione al proprietario per le cose ritrovate, 121.
- Detenzione:** mutamento in possesso, 329.
- Devoluzione:** del fondo enfiteutico, 162.
- Difesa nazionale (opere di):** demanio pubblico, 13.
- Difese fluviali:** V. *Vincoli idrogeologici*.
- Diritti reali:** aventi per oggetto abusi immobili, 4; - demanio pubblico, 16.

**Dislivelli (fondi a):** negli abitati; spese per il muro, 78.

**Distanze:** nelle costruzioni, 64; muro di cinta, 69; - edifici non soggetti, 70; - pozzi, cisterne, fosse e tubi, 80; - fabbriche e depositi nocivi o pericolosi, 81; - canali e fossi, 82; - alberi, 83-85.

**Divisione:** del fondo dominante e del fondo servente, 260; - della proprietà terriera, 37, 39.

**Edifici:** immobili, 3; - galleggianti, 3; - di culto, 22; - pubblici, 17; - obbligo della distanza o della comunione forzosa, 70; - in condominio, V. *Condominio di edifici*; - appoggiato al muro comune, 74; - in usufrutto (perimento) 207.

**Edilizia:** norme da osservarsi nelle costruzioni, 62; - violazione, 63; V. *Proprietà edilizia*.

**Elettrodoto (servitù di):** coattivo, 245.

**Emulazione (Atti di):** divieto, 24.

**Energie naturali:** beni mobili, 5.

**Enfiteusi:** norme; inderogabili, 147; - durata, 148; - diritti dell'enfiteuta, 149, 155; - obblighi dell'enfiteuta, 150; - canone, 151; - revisione, 152; 3, d. a.; - perimento del fondo, 153; - imposta e altri pesi, 154; - prelazione nel caso di vendita, 156; - alienazione, 157; - divieto di subenfiteusi, 158; - ricognizione, 159; - prescrizione 160; - affrancazione, 161; - modalità ed effetti; riduzione di canoni, 4, d. a.; - devoluzione 162; - clausola risolutiva nell'affrancazione, 163; - diritti dei creditori dell'enfiteuta, 164; - miglioramenti apportati dall'enfiteuta, 165; - locazioni, 166; - enfiteusi costituite da persone giuridiche, 167; - disposizioni transitorie, 23 a 30; - riparazioni, miglioramenti e addizioni, 38, d. t.

**Enti:** pubblici non territoriali: regime dei beni, 21; - ecclesiastici, regime dei beni, 22.

**Eredità in usufrutto:** passività, 199.

**Esalazioni:** tollerabilità, 35.

**Esplodenti:** distanze, 81.

**Espropriazione:** per pubblico interesse, 25; - di beni interessanti la produzione nazionale e di altri beni di interesse pubblico, 29; - per inadempienza degli obblighi di bonifica, 56; - della cosa data in usufrutto, 209.

**Estensione:** del diritto di servitù, 253.

**Estinzione:** dell'usufrutto, 203-209; - delle servitù, 261-267; - dell'enfiteusi, 153.

**Estrazione:** di acque del sottosuolo, 102.

**Fabbriche:** distanze, 81.

**Famiglia:** ambito nel diritto di uso e di abitazione, 212.

**Filari:** distanze, 83; - nell'usufrutto, 179.



- Finestre:** specie, 91; — luci sul fondo altrui, 92 — vedute dirette e balconi, 96; — vedute laterali e oblique, 97; — distanze delle costruzioni, 98.
- Fiumi:** demanio pubblico, 13; — alluvione, 131; — avulsione, 134; — alveo abbandonato, 136.
- Fondi:** chiusura, 32; — accesso, 34; — spese pel muro nei fondi a dislivello, 78; — compresi nelle maggiori unità fondiarie, 39; — intercluso, 240.
- Foreste:** — patrimonio indisponibile dello Stato, 17.
- Forni:** distanze, 81.
- Fortezze:** demanio, 13.
- Fosse:** distanze, 80.
- Fossi:** distanze, 82; — comunione, 88.
- Frazionamento:** della proprietà terriera, 37, 39.
- Frutti:** naturali e civili, 11; — appartenenze, acquisto, rimborso di spese, 12; — spettanti all'usufruttuario, 174; all'usuario, 210-214; — nel possesso, 336.
- Funicolari:** servitù di passaggio coattivo, 246.
- Galleggianti (edifici):** immobili, 3.
- Garanzia:** da presentarsi dall'usufruttuario, 191; — mancanza o insufficienza, 192.
- Greggi:** usufrutto, 184.
- Immissioni:** di fumo o calore 35; — di travi e catene, 75.
- Immobili:** classificazione, 3; — vacanti, 18; — di interesse storico, archeologico, artistico, demaniali, 13, 15.
- Imposte:** a carico dell'usufruttuario, 197, 198; — gravanti sul fondo enfiteutico, 154.
- Inalienabilità:** del demanio pubblico, 14.
- Indennità:** per servitù di acquedotto, 227, 228.
- Infissione di chiusa:** servitù, 236, 237.
- Ingombri:** nei corsi d'acqua; rimozione 107, 108.
- Innalzamento di muro comune:** facoltà del comproprietario, 76.
- Innesto nel muro:** sul confine, 67.
- Innovazioni:** sulla cosa comune, 297.
- Interclusione del fondo:** passaggio coattivo, 240; — indennità, 242; dissposiz. transit., 35 — interclusione per alienazione o divisione, 243; — cessazione della interclusione, 244.
- Interessi:** frutti civili, 11.
- Interruzione:** dell'usucapione, 353.
- Interversione:** del possesso, 350.

- Inventario**: nell'usufrutto, 191.
- Invenzione**: modo di acquisto della proprietà, 112. V. *Cosa smarrita, Occupazione, Tesoro*.
- Isole**: demanio pubblico, 135, 137.
- Laghi**: demanio pubblico, 13; — terreno che l'acqua copre all'altezza dello sbocco; appartenenza, 133.
- Lastri solari**: distanze, 96; — negli edifici in condominio; contributo, 315.
- Legna**: frutto naturale, 11.
- Letto**: del fiume; alluvioni, mutamenti, alveo abbandonato, 131-137; dell'acquedotto, 230.
- Lido del mare**: demanio pubblico, 13.
- Linee teleferiche**: passaggio coattivo, 245.
- Locazioni**: fatte dall'usufruttuario, 188; — dall'infiteuta, 166.
- Luci**: definizione, 91; — sul fondo del vicino; requisiti, 92, 93; — nel muro proprio o comune, 94; — diritto di chiuderle, 95.
- Malafede**: nel possesso, 338; — nell'usucapione, 347.
- Mandre**: usufrutto, 184.
- Manutenzione**: di scolo, soffitti, solai di edifici in condominio, 313, 314.
- Manutenzione (Azione di)**: a difesa del possesso, 356.
- Mare**: lido, demanio pubblico 13; — cose gettate o rigettate, 123.
- Materie nocive**: distanze, 81.
- Mercati comunali**: soggetti al regime dei beni demaniali, 15.
- Mescolanza**: di cose appartenenti a diversi proprietari, 129.
- Miglioramenti**: alla cosa data in usufrutto, 175; — al fondo enfiteutico, 165; — fatti dal possessore, spese, rimborso, 338, 339; — fondiari (consorzi), 54; — contributi, 55.
- Migrazioni**: di colombi, conigli e pesci, 116.
- Miniere**: prodotti delle miniere, frutti naturali, 11; — patrimonio indisponibile dello Stato, 17, 31, usufrutto, 177.
- Minima unità culturale**: rispetto, 37; — determinazione, 38; — inosservanza, 39.
- Mobili**: quali beni sono tali, 3, 5; — iscritti nei pubblici registri, 6; — universalità, 7.
- Modulo**: unità di misura dell'acqua corrente, 270.
- Molestie**: cessazione; danni; azione negatoria, 139.
- Monumenti**: demanio pubblico, 13, 15; patrimonio dello Stato, 17; — di interesse storico o artistico, 30.
- Mulini**: immobili, 3.

- Muro**: comunione forzata, 65, 66; - innesto, 67; - di cinta, 69; - presunzione di comunione del muro divisorio, 71; - di proprietà esclusiva, 72; - riparazioni al muro comune, 73; - appoggio e immissione di travi e catene, 75; - elevazione, 76; - costruzione del muro di cinta, 77; - abbattimento di edificio appoggiato al muro comune, 74; - contributo nelle spese, 79.
- Musei**: raccolte; demanio pubblico, 13, 15, 17, 30.
- Mutamento**: del letto del fiume, 137; - di detenzione in possesso, 329.
- Naufragio**: cose gettate o rigettate dal mare, 123.
- Navi da guerra**: patrimonio indisponibili dello Stato, 17.
- Negatoria (Azione)**: esercizio, 139.
- Nuova opera (Azione)**: esercizio, 357.
- Obbligazioni solidali**: contratte per la cosa comune, 304.
- Occupazione**: modo di acquisto della proprietà, 112; - cose e animali suscettibili, 113; - api, animali mansuefatti, colombi, conigli e pesci, 114-116; - ritrovamento di cose mobili, 117-120; - tesoro, 122; - rigetti del mare e piante sul lido, 123; - porzione di fondo attiguo, 128.
- Opere**: in materia di accessione; fatte sopra o sotto il suolo, 124; - fatte dal proprietario del suolo con materiali altrui, 125; - fatte da terzo con materiali proprii, 126; - fatte da terzo con materiali altrui, 127; - disposiz. transit. 22; - di competenza dei privati (bonifica), 52; - di competenza dello Stato (bonifica), 50; - idrauliche, 31.
- Ornato pubblico**: norme, 62.
- Pali per vigne**: nell'usufrutto, 182.
- Paludi**: V. *Bonifica*.
- Parti**: comuni di edificio in condominio, 306; - diritti dei partecipanti, 307; - divieto di opere dannose, 311; indivisibilità, 308; innovazioni, 309, 320; spese, 312; - parti di animali (frutti naturali), 11.
- Pascoli**: governo, 57.
- Passaggio**: accesso sul fondo altrui, 34; - coattivo, 240; - a favore di fondo non intercluso, 241; - indennità, 242; - intercluso per alienazione e divisione, 243; - cessazione dell'interclusione, 244; - di condutture elettriche, 245; di vie funicolari, 246; - obbligo di passaggio alle acque, 222; - indennità, 228.
- Patrimonio**: dello Stato, delle provincie e dei comuni, 17, 20.
- Perimento**: di cose assicurate dall'usufruttuario, 208; data in usufrutto, 203, 205; - per colpa o dolo di terzi, 206; - di edificio in condominio, 317; - di edificio posto in fondo dato in usufrutto, 206; - del fondo enfiteutico, 153.
- Persone giuridiche**: nell'enfiteusi, 167; - nell'usufrutto, 169.

**Pertinenze:** definizione, 8; - sezione, 9; - diritti dei terzi, 10.

**Pesca:** esercizio nell'altrui fondo, 33.

**Pesci:** migrazione, 116.

**Piani regolatori:** prescrizioni; osservanze, 60.

**Piano di riordinamento fondiario:** spedizione da parte del consorzio, 42; - notifica e trascrizione, 45; - effetti dell'approvazione, 46; - competenze dell'autorità giudiziaria, 47.

**Piantagioni:** distanza 83-86; - rami che si protendono sul fondo del vicino, 87; - fatte sul fondo altrui, 125-127; - costituzione e trasferimento della proprietà separatamente da quella del suolo, 146.

**Piante:** sul lido del mare, 123.

**Pinacoteche:** raccolte; demanio pubblico, 13, 15.

**Podestà:** cose ritrovate; consegna, al 117.

**Porti:** demanio pubblico, 13.

**Possesso:** definizione, 328; - mutamento della detenzione in possesso, 329; - presunzione di possesso intermedio, 330; di possesso anteriore, 331; - atti di tolleranza, 332; - di cose fuori commercio, 333; - successione; accessione, 334; - di buona fede, 335; - effetti: diritti e obblighi del possessore nella restituzione delle cose; acquisto dei frutti, 336; rimborso di spese, 337; riparazioni, miglioramenti e addizioni, 338; indennità, 339; ritenzione, 340; disposiz. transit., 38; - possesso di buona fede di beni mobili e di titoli al portatore; 341, 344; - usucapione, 345-353; - tutela del possesso; azioni, 354, 356.

**Possessore:** equiparazione al proprietario per le cose ritrovate, 121.

**Pozzi:** distanza, 80.

**Premio:** al ritrovatore di cose smarrite, 120.

**Presa d'acqua:** V. *Derivazione e presa d'acqua*.

**Prescrizione:** del diritto dell'enfiteuta, 160.

**Presunzione:** di possesso anteriore 332; intermedio, 330.

**Prodotti agricoli:** frutti naturali, 11; - delle miniere, cave e torbiere, 11.

**Proprietà:** contenuto del diritto, 23; - atti di emulazione, 24; - espropriazione per pubblico interesse, 25; - requisizione, 26, 27; - ammassi, 28; - espropriazione per la produzione nazionale o per interesse pubblico, 29; - beni di interesse storico o artistico, 30; - modi di acquisto, 112 e 137; - difesa; azioni, 138-141.

**Proprietà edilizia:** piani regolatori, 60, 61; - ornato pubblico, 62; - violazione delle norme, 63; - distanze per le costruzioni, piantagione e scavi, 64-90; per l'apertura di vedute, 91-98; - stillicidio e scolo delle acque, 99-111.

**Proprietà fondiaria:** sottosuolo e spazio sovrastante, 31; - chiusura del fondo, 32; - caccia e pesca, 33; - accesso, 34; - immissioni, 35; pubblico interesse, 36.

**Proprietà rurale:** minima unità colturale 37-38; inosservanza 39; azione, competenza, 2, d. a.; - fondi compresi entro maggiori unità fon-

diarie, 40; azione, competenza, 2, d. a.; — consorzio per ricomposizione fondiaria, 41; — espropriazione e trasferimenti coattivi, 42; — terreni esclusi dai trasferimenti, 43; — trasferimento di diritti reali, 44; — piano di riordinamento, 45, 46, 47; — bonifica integrale, 48-56; — vincoli idrogeologici e difese fluviali, 57-59.

**Prospetti:** V. *Vedute*.

**Province:** beni demaniali, 15; — diritti demaniali su beni altrui, 16; — beni patrimoniali, 17, 19; — passaggio dei beni demaniali al patrimonio dello Stato, 20.

**Pubblico Ministero:** attribuzioni nel riordinamento della proprietà rurale, 39.

**Rade:** demanio pubblico, 13.

**Radici:** sul fondo del vicino; taglio, 87.

**Rami:** nel fondo del vicino; tagli 87.

**Registri pubblici:** beni mobili iscritti, 6.

**Regolamenti:** della comunione, 295, 296; — del condominio di edifici, 326; — di confini, 140; — protettivi di corsi d'acqua, 59.

**Rendite:** frutti civili, 11.

**Reintegrazione:** azione possessoria, 354, 355.

**Requisizione:** della cosa data in usufrutto, 209.

**Requisizioni:** di beni, quando possono disporsi, 26; vincoli, 27.

**Restituzione:** della cosa data in usufrutto, 190; — di frutti da parte del possessore, 337.

**Ricognizione:** nell'enfiteusi, 159.

**Ricomposizione fondiaria:** quando può aver luogo, 41-47.

**Ricostruzione:** del muro comune; spese, 73.

**Riduzione:** del canone enfiteutico, 150, 153.

**Rigetti del mare:** diritti su di essi, 123.

**Rimboschimento:** di terreni vincolati, 58.

**Rimozione degli ingombri:** opere, esenzione, 107, 108.

**Riordinamento fondiario:** V. *Ricomposizione*.

**Riparazioni:** al muro comune, 73; — alle sponde ed argini, 106, 108; — alla cosa posseduta, spese, 338; — alla cosa in usufrutto, 194, 196.

**Riscossione:** di capitali gravati d'usufrutto, 189.

**Ritenzione:** dell'usufruttuario per le somme anticipate, 200; del possessore di buona fede, 340.

**Ritrovamento:** di cose smarrite: restituzione o consegna, 117; — pubblicazione, 118; acquisto di proprietà delle cose ritrovate, 119; — termine, 21, d. t.; — premio, 120; — effetti, 121.

**Rivendicazione:** azione, 138.

**Rumori:** tollerabilità 35.

- Scale**: negli edifici in condominio; manutenzione e ricostruzione, 313.
- Scarico**: di acque piovane, 99; — coattivo, 232; — derivante da bonifica, 233, 235; — utilizzazione di fogne e fosse altrui, 234. 335.
- Sciami di api**: migrazione, 114.
- Scioglimento della comunione**: diritto di domandarlo, 300; — divieto, 301; — divisione, intervento, 302; — divisione in natura, 303; — obblighi dei partecipanti alla divisione, 3 4: — applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria, 305.
- Scolo (Servitù di)**: contenuto, 104, 105; — servitù attiva, 283: usucapione, 284; — diritto del proprietario del fondo servente di usare dell'acqua, 285; — divieto di deviazione, 287; — liberazione della servitù, 288.
- Scorte**: nell'usufrutto, 187.
- Scuotimenti**: tollerabilità, 35.
- Semenzai**: diritto dell'usufruttuario, 183.
- Servitù — personali**. V. *Abitazione, Uso*; — **prediali**: definizione, 216; nozione dell'utilità, 217; per sorteggio futuro, 218; prestazioni accessorie, 210: costituzione, 220; — *coattive*: costituzione, 221; acquedotto e scarico coattivo, 222, 235; appoggio e infissione di chiusa, 236, 237; — somministrazione coattiva di acqua, 238, 239; — passaggio coattivo, 240, 244; elettrodoto, 245, 246; — *volontarie*: costituzione, 247; concessa a uno dei comproprietari, 248; — costituita del modo proprietario, 249; — in *materia di acque*: servitù di presa e derivazione, 269, 282; — di scoli e avanzi di acqua, 283, 288; — *acquisto*: per *usucapione*, 250; per *destinazione del padre di famiglia*, 251; — *esercizio*: norme regolatrici, 256; divieto di aggravamento o diminuzione, 256; trasferimento, 257; opere sul fondo servente, 258; — abbandono del fondo servente, 259; — divisione del fondo dominante o del fondo servente, 260; — *estinzione*: confusione, 261; — non uso, 262, 265; — nell'enfiteusi, fondo dotale o in usufrutto, 266, 267; — *tutela giuridica*: azione, 268.
- Siepi**: distanze, presso il confine, 83; — estirpazione, 85; — siepe comune, 89.
- Soffitti**: di edifici in condominio, 314.
- Solai**: di edifici in condominio, 314.
- Somministrazione coattiva di acque**: ad una edificio, 238; — ad un fondo, 239.
- Sorgenti**: beni immobili, 3; — apertura, 102.
- Sostituzione di acqua viva**, 288.
- Sottosuolo**: proprietà, 31.
- Spazio sovrastante al suolo**: proprietà, 31.
- Specificazione**: modi di acquisto della proprietà, 112, 130.
- Spese**: a carico dell'usufruttuario, 193, 195, 202; — consenso nella bonifica, 51; — per riparazione di sponde e argini, 539; — nel con-

- dominio, di edifici, 312; — per la riproduzione e il raccolto, 12; — in materia di argini e fossi, 108.
- Spiaggia**: demanio pubblico, 13.
- Spoglio**: V. *Reintegrazione*.
- Sponde**: riparazione e costruzionee spese, 106, 108.
- Stalle**: distanze, 81.
- Stato**: beni demaniali e patrimoniali, 13, 20: opere di bonifica, 50.
- Stillicidio**: contenuto del diritto di servitù, 99.
- Strade**: demanio pubblico, 13, 15; — ferrate, 13, 15.
- Subenfiteusi**: divieto, 158.
- Successione** — a causa di morte; modo di acquisto della proprietà, 112; — nel possesso 334.
- Suolo**: bene immobile, 3.
- Superficie**: costituzione, 142, 143; — estinzione, 144; — costruzioni al disotto del suolo, 145; — divieto di proprietà separata dalle piantagioni, 146.
- Termini**: opposizione, 141.
- Terrazze**: distanze, 96.
- Terreni**: nei trasferimenti coattivi per il riordinamento della proprietà rurale, 43; — soggetti a bonifica, 48; — abbandonati dall'acqua, 132, 133, 137.
- Terzi**: diritti sulle pertinenze, 10; — rimborso di spese per la produzione e il raccolto, 12.
- Tesoro**: definizione; appartenenza, 122; — nel fondo in usufrutto, 178.
- Testamento**: nelle servitù prediali, 247.
- Titoli al portatore**: possesso di buona fede, 341, 344.
- Tolleranza**: atti, 332.
- Torbiera**: prodotti delle torbiere, frutti naturali, 11; — patrimonio indisponibile dello Stato, 17, 31; — usufrutto, 177.
- Torrenti**: demanio pubblico, 13. V. *Corsi d'acqua*.
- Trasferimenti coattivi**: della proprietà nel riordinamento della proprietà rurale, 42, 43, — dei diritti reali, 44; — delle servitù prediali, 257.
- Tubi**: distanze, 80.
- Turbative e molestie**: cessazione, 139.
- Unione**: modo di acquisto delle proprietà, 112, 129.
- Unioni**: di terreni 135, 137.
- Unità culturale**: minima, 37, 38.
- Unità fabbricabili**: nella formazione dei comparti (proprietà edilizia), 61.
- Universalità di mobili**: caratteri, 7.

**Uso (diritto di):** contenuto, 210, 212; disposiz. transit., 34 - divieto di cessione, 213; - obblighi, 214; - applicabilità delle norme sull'usufrutto, 215, norme per l'uso dell'acquedotto, 229.

**Uso:** di cosa in comunione, 291; - estinzione per non uso di servitù prediali, 262.

**Usucapione:** modo di acquisto della proprietà, 112; - dell'usufrutto, 168; - costituzione di servitù, 220, 250; - decennale, 346; - di mobili, 347; - di immobili, 345; - di beni iscritti nei pubblici registri, 348; - di diritti reali immobiliari, 345; di servitù attiva degli scoli, 284; - applicabilità delle norme sulla prescrizione 351; - interruzione 353; - termine, disposiz. transit. 39, 40.

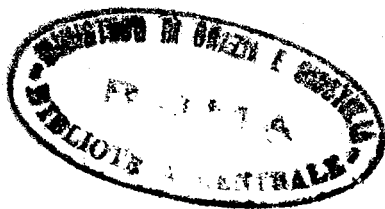
**Usufrutto:** costituzione, 168; - durata, 169; - cessione, 170; - *diritti dell'usufruttuario:* contenuto, 171 - possesso della cosa, 172; accessione, 173; - frutti naturali: e civili, 174; disposiz. transit., 32; - indennità per miglioramento, 175; d. t. 38; - addizioni, 176; d. t. 38; - cave e torbiere, 177; - tesoro, 178; - boschi, filari, alberi, 179, 180, 181; - pali per vigne, 182; - piantani di semenzaio, 183; mandria o gregge, 184; - cose conservabili, 185; deteriorabili, 186; scorte, 187; locazioni, 188; - disposiz. transit., 32; - riscossione di capitale, 189; - *obblighi dell'usufruttuario:* restituzione, 190; - inventario, cauzione, 191, 192; - 5, d. a.; - riparazioni, 193; - a carico del proprietario, 194; - rifiuto del proprietario alla riparazione, 193; - rovina parziale di edificio accessorio, 196; carichi e pesi, 197, 199, 201; - ritenzione, 195, 200; - disposiz. transit. 33; - denuncia delle usurpazioni, 201; - *estinzione e modificazioni:* casi, 203; - abusi dell'usufruttuario 204; - perimento parziale della cosa, 205, 208; - usurpazioni, 201; requisizione ed espropriazione, 209.

**Vedute:** definizione, 91; - distanza, 96, 98.

**Vincoli idrogeologici:** sottoposizione di terreni, 57; - provvedimenti, 58; - contribuzione 59.

**Vincoli e obblighi temporanei:** delle proprietà, 27.

**Vizi del possesso:** nell'usucapione, 349.





BIBLIOTECA  
CENTRALE  
GIURIDICA

S  
1874

3

MSR62208

---

FINITO DI STAMPARE NEL DICEMBRE 1941-XX

---







