

OTECA
ALE
DICA

1638



MR. GRAZIA
E GIUSTIZIA

SANDOLLERELLI - CODICE CIVILE

BIBLIOTECA
CENTRALE
GIURINCO

3
01682

3
MSR 683

377

BIBLIOTECA
CENTRALE
GIURIDICA

C
01682

3
MSR 61638

61638

C 1682

G. PANDOLFELLI - G. SCARPELLO
M. STELLA RICHTER - G. DALLARI

SEGRETARI DELLA COMMISSIONE MINISTERIALE
PER LA RIFORMA DEL CODICE CIVILE

CODICE CIVILE

LIBRO DELLA PROPRIETÀ

ILLUSTRATO CON I LAVORI PREPARATORI
E CON NOTE DI COMMENTO

MINISTERO di GRAZIA e GIUSTIZIA-Biblioteca	
Posiz. - D.N.	
N. di carico	
N. di inv. Patr.	
	ME DONATO LA FAMIGLIA

MILANO

DOTT. A. GIUFFRÈ - EDITORE

1941 - XIX

Tutti i diritti sono riservati

Finito di stampare in Milano il 2-4-1941 XIX
nella TIPOGRAFIA G. COLOMBI & C.
Via Luigi Cagnola N. 8 - Telefono 90-698
coi tipi della Linotipia Roberto Menta

Nel momento in cui è licenziato alle stampe questo volume, il nostro pensiero si volge mesto e affettuoso al camerata ed amico Gaetano Pandolfelli, magistrato valorosissimo, che tanta parte ha preso ai lavori di riforma dei codici e che per un crudele destino non può vederne il compimento.

Roma, marzo 1941-XIX.

GAETANO SCARPELLO
MARIO STELLA RICHTER
GASTONE DALLARI

P R E M E S S A

La Commissione Reale per la riforma dei codici redasse il progetto del libro « Delle cose e dei diritti reali » e lo presentò al Ministro Guardasigilli il 14 aprile 1937-XV (1). Tale progetto fu inviato alla Corte di Cassazione, al Consiglio di Stato, all'Avvocatura dello Stato, alle Corti di Appello, alle Università, ai Sindacati Forensi e alle Confederazioni, perchè esprimessero il loro parere (2).

Il Ministro Grandi, assunto nel luglio 1939 l'ufficio di Guardasigilli, rimise il progetto, per il prescritto parere, alla Commissione delle Assemblee legislative (3) e nel contempo diede nuove direttive alla riforma per inserirla più organicamente nell'ordinamento corporativo dello Stato. Espressione di questo nuovo orientamento è stata la legge 30 gennaio 1941-XIX, n. 14, che ha precisato il valore giuridico della Carta del Lavoro, considerata come « Statuto fondamentale della Rivoluzione fascista e corporativa, che deve ispirare e sostenere tutta la compagine del diritto positivo italiano », e come tale, premessa al nuovo Codice civile. Ai lavori di redazione del testo di questo libro, il quale ha assunto la denominazione « Della proprietà » ha atteso un comitato di giuristi, sotto la personale e continua direzione del Ministro Grandi.

La materia del libro « Della proprietà » è meno vasta di quella del corrispondente progetto, in quanto i titoli relativi alla trascrizione, ai privilegi, alle ipoteche e alla prescrizione sono stati trasfusi nel libro « Della tutela dei diritti ».

Come risulta dall'esposizione dell'ordine dei lavori, per questo libro del codice non è stato redatto, come per i due precedenti, un progetto definitivo. D'altra parte la Commissione delle Assemblee Legislative non ha presentato, per la ristrettezza del tempo, una relazione alle sue proposte.

In considerazione di ciò e della particolare situazione creatasi per il nuovo indirizzo politico dato dal Ministro alla riforma, è sembrato opportuno trascurare una parte dei lavori preparatori, che non presenta più alcun interesse, e, relativamente all'altra, talvolta riportare la relazione della Commissione Reale e i verbali della Commissione delle Assemblee Legislative, e tal'altra riassumerli brevemente in alcune note di carattere illustrativo.

Tali note sono contrassegnate da un asterisco per essere distinte dalle altre, stampate in corsivo, che contengono un conciso commento, inteso a chiarire, a scopi prevalentemente pratici, il pensiero legislativo.

(1) Commissione Reale per la riforma dei codici, Codice civile - Secondo libro - Cose e diritti reali, Roma, Istituto Poligrafico dello Stato, 1937-XV.

(2) Le osservazioni e le proposte pervenute dagli enti interpellati furono raccolte in tre volumi: Ministero di Grazia e Giustizia, Lavori preparatori per la riforma del Codice civile, Osservazioni e proposte sul progetto del libro secondo - Cose e diritti reali, Roma, Istituto Poligrafico dello Stato, 1938 - Anno XVI-XVII.

(3) La Commissione delle Assemblee legislative presentò le sue proposte il 30 luglio 1940-XVIII, Atti della Commissione delle Assemblee legislative, chiamata a dare il proprio parere sul progetto del Codice civile - Libro delle cose e dei diritti reali. Roma, Tipografia del Senato, 1940-XVIII.

ABBREVIAZIONI

- P. L.* - Precedenti legislativi.
L. P. - Lavori preparatori.
C. civ. - Codice civile.
Prog. Comm. Reale - Progetto Commissione Reale.
R. C. R. - Relazione Commissione Reale.
C. R. - Commissione Reale.
C. A. L. - Commissione delle Assemblee Legislative.
R. R. - Relazione al Re Imperatore.

In corsivo tra parentesi sono indicati gli articoli del codice corrispondenti a quelli del progetto. Tale indicazione è stata omessa quando gli articoli citati nelle relazioni corrispondono a quello del codice che viene illustrato.

RELAZIONE DEL MINISTRO GUARDASIGILLI AL DISEGNO DI LEGGE « VALORE GIURIDICO DELLA CARTA DEL LAVORO »

La Carta del Lavoro emanata dal Gran Consiglio del Fascismo il 21 aprile 1927-V fu proclamata Atto fondamentale del Regime. Essa dichiara i principi del nuovo ordine dato dal Fascismo alla società italiana, di un ordine che, secondo le parole del Duce, avrebbe portato il lavoro al centro dello Stato e fatto di tutto il complesso della produzione uno strumento unitario di potenza nazionale. La Carta del Lavoro divenne subito una realtà storica operante nella nostra vita nazionale. Ma nessuna concreta e stabile realizzazione si può avere nel campo morale, sociale e politico se non si traduce in istituti giuridici. Il contenuto giuridico della Carta del Lavoro e la sua esatta posizione nel nostro ordinamento giuridico positivo hanno formato oggetto, fin dall'inizio, di discussioni teoriche e pratiche mai sopite.

L'intuizione del carattere non soltanto politico, ma altresì giuridico, della Carta del Lavoro in verità, non è mai mancata. Che questa non fosse un puro e semplice programma diretto a segnare l'indirizzo dell'attività legislativa del Regime risultava evidente dal fatto che essa intervenne non all'inizio del movimento, ma quando il Regime aveva già trasformato profondamente lo Stato, quando alcuni dei principi enunciati nel solenne documento come quelli relativi all'organizzazione sindacale, ai contratti collettivi di lavoro, alla magistratura del lavoro, (dichiarazioni III, IV, V, ecc.) avevano già avuto concreta applicazione con la legislazione sindacale del 1926. Inoltre la Carta del Lavoro fu presentata come documento destinato bensì « nelle sue varie parti ad essere trasformato in leggi », ma avente fin dall'inizio immediato « valore esecutivo », e formò infatti, nel campo del lavoro, la base dei contratti collettivi, nei quali le competenti associazioni sindacali erano impegnate ad inserire clausole che attuassero in modo preciso le dichiarazioni della Carta del Lavoro, prima ancora che il Regio decreto 6 maggio 1928-VI facesse di tali clausole di attuazione delle dichiarazioni XIX-XX una condizione di legittimità dei contratti collettivi.

Ma se era generale la sensazione del valore giuridico della Carta del Lavoro, parte della quale aveva già attuazione concreta, la determinazione del carattere giuridico del documento diede luogo a molte perplessità e a quesiti di ordine pratico di non lieve importanza. Superfluo sarebbe qui ricordare le varie tesi che furono avanzate dagli studiosi, le polemiche scientifiche a cui il problema diede occasione e gli ingegnosi tentativi da parte della dottrina per superare l'antinomia tra l'aspetto formale e quello sostanziale della questione.

La nostra giurisprudenza si è orientata fin da principio, ed ha man mano accentuato questo orientamento, verso l'affermazione della forza cogente della Carta del Lavoro. Sono molto interessanti le varie tappe di questo svolgimento giurisprudenziale segnate dalle decisioni della nostra Corte di cassazione, la quale cominciò col trarre dalle dichiarazioni della Carta del Lavoro criteri interpretativi della legge in materia di lavoro e, attraverso considerazioni sempre più precise, finì per ammettere che potesse essere motivo di ricorso per cassazione la violazione delle norme di interpretazione desunte dalla Carta del Lavoro, alla stessa stregua come potrebbe essere censurata la interpretazione dei precetti e delle regole stabilite da disposizioni di legge, se fatta in

contrasto con i principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato. Con ciò il riconoscimento del contenuto sostanziale giuridico della Carta del Lavoro era diventato pieno.

A questo risultato si è giunti attraverso l'interpretazione giurisprudenziale ed esclusivamente nel campo circoscritto della materia del lavoro. E' mancata sempre, come manca tuttora, una base legislativa sicura, sulla quale potesse adagiarsi una indiscussa e generale accettazione delle tendenze delineatesi nella dottrina e nella giurisprudenza.

La Carta del Lavoro non è stata mai convertita in legge dello Stato, nè ha trovato in testi legislativi una sua precisa configurazione. Se era espressione della «volontà dei nuovi organismi creati dalla Rivoluzione» e costituiva «il fondamento non solo di un indirizzo legislativo, ma del nuovo modo di essere di tutta quanta la società nazionale», se per una parte di essa l'attuazione era già fermata nella legislazione e per un'altra parte la sua applicazione fu immediata attraverso l'attività degli organismi sindacali, per i quali l'osservanza della Carta del Lavoro costituiva un impegno politico e morale prima ancora di essere obbligo giuridico, per tutto il resto le dichiarazioni in essa contenute erano destinate ad essere gradualmente attuate attraverso norme legislative.

Questa necessità di tradurre in norme legislative i principi della Carta del Lavoro fu enunciata quando ancora si procedeva alla formulazione del documento e, più tardi, a tale necessità si provvede con legge 13 dicembre 1928-VII, n. 2832, che diede al Governo ampia delegazione per emanare disposizioni aventi forza di legge per la completa attuazione della Carta del Lavoro.

Sia per effetto dei provvedimenti emanati in forza di tale delegazione, sia in generale in conseguenza della legislazione fascista la quale dal 1927 in poi fu tutta ispirata, come era naturale, alla Carta del Lavoro, i principi in questa contenuti andarono gradatamente penetrando in maniera sempre più vasta e profonda nella nostra legislazione. Ma una penetrazione totalitaria che si spingesse in tutti i campi della legislazione non era possibile fino a quando un grosso nucleo di essa, e proprio quello riguardante la legislazione generale, rimaneva regolato dai vecchi codici. Vero è che questa legislazione offriva talvolta, come è proprio di molte norme di carattere generale, una certa elasticità capace di consentire pure l'applicazione degli istituti giuridici in modo non del tutto contrastante con le esigenze politiche e sociali del nuovo ordinamento. Ma l'adattabilità delle vecchie norme alle nuove concezioni della nostra vita nazionale non poteva essere che limitata perchè i codici erano ispirati a criteri profondamente diversi. Era quindi necessaria la loro sostanziale trasformazione perchè la nostra legislazione potesse assumere carattere organicamente unitario ispirato totalitariamente da uniche direttive e mirante a identiche finalità.

La riforma fascista dei codici che oggi va completandosi ha operato il rinnovamento della legislazione generale. Se i primi lavori per la riforma, che risalgono a tempo anteriore all'emanazione della Carta del Lavoro, ebbero un prevalente carattere tecnico, indispensabile in ogni caso alla riuscita della riforma, questa nei suoi stadi successivi, e specialmente nella fase conclusiva, ha assunto più spiccato carattere politico ed è stata ispirata costantemente e decisamente alle direttive date dalla Carta del Lavoro, i principi della quale penetrano oggi, così, completamente nella nostra legislazione in modo da dare ad essa l'organica unità, la quale deriva dalla unicità dei criteri direttivi morali, politici e sociali, che sono quelli della dottrina fascista fermata nelle dichiarazioni della Carta del Lavoro.

Questa trasformazione della nostra legislazione generale rende possibile di eliminare le perplessità e le discussioni a cui si è accennato, e permette una buona volta di definire legislativamente in modo preciso ed inequivocabile il

valore giuridico della Carta del Lavoro, collocandola al suo giusto posto nel nostro sistema giuridico positivo.

Le due proposizioni di cui si compone l'articolo 1 dell'unito disegno di legge vengono così ad assumere significato e carattere molto diversi da quelli che un'analoga enunciazione legislativa avrebbe avuto nel passato.

La prima proposizione « *le Dichiarazioni della Carta del Lavoro costituiscono principi generali dell'Ordinamento giuridico dello Stato* » non vale più come precetto, prevalentemente rivolto al legislatore e al tempo stesso agli organi giudiziari ed amministrativi — e quindi di carattere essenzialmente politico — affinché l'uno e gli altri si uniformino nei loro atti al nuovo indirizzo politico e sociale. Oggi è qualcosa di più. Non promessa di opera da compiere, ma collaudo di opera già compiuta e in via di compimento. Assume quindi il contenuto di definizione, di carattere strettamente giuridico, della sostanza del nostro ordinamento positivo, quale esso diventa in seguito al rinnovamento generale della nostra legislazione. E' evidente il suo riferimento all'art. 3 delle disposizioni preliminari al Codice civile sull'applicazione delle leggi, che attribuisce ai principi generali dell'ordinamento giuridico la funzione di completarne le eventuali lacune. Per la materia che è oggetto della Carta del Lavoro, nei casi in cui manchi una esplicita norma giuridica, il giudice deve fare ricorso alle dichiarazioni di essa. La proposizione attesta inoltre il processo graduale del rinnovamento sul terreno giuridico operatosi durante i tredici anni trascorsi dalla emanazione della Carta del Lavoro. Iniziatosi nel campo costituzionale e sociale, dopo avere largamente operato su tutti i rami del diritto pubblico, ha infine investito il campo del diritto privato, realizzando una più stretta connessione tra questo e il diritto pubblico, entrambi dominati dalle idealità e dallo spirito della Rivoluzione. E' per questo che il disegno di legge si collega strettamente con la riforma dei Codici nei quali la Carta del Lavoro trasfonde lo spirito innovatore del Fascismo, e ne segna il completamento.

La seconda proposizione è un corollario della prima, poichè le Dichiarazioni della Carta del Lavoro, in quanto costituiscono principi generali dell'Ordinamento giuridico dello Stato, « *danno il criterio direttivo nell'interpretazione e nell'applicazione della legge* ». Questa nuova norma di interpretazione, che deve essere intesa in relazione all'articolo 3 delle Disposizioni sull'applicazione delle leggi in generale, premesse al Codice civile, ha lo stesso campo vastissimo di applicazione che è proprio di queste ultime. Ciò vuol dire che l'autorità della Carta del Lavoro, Statuto fondamentale della nostra Rivoluzione fascista e corporativa, deve ispirare e sostenere tutta la compagine del diritto positivo italiano, così nel presente come nell'avvenire. Essa deve costituire il criterio interpretativo della legge, così da imprimere un carattere organico e unitario a tutto l'Ordinamento giuridico.

La Carta del Lavoro viene in tal modo a far parte dell'Ordinamento giuridico positivo, ma non come legge particolare che dia a ciascuna delle dichiarazioni forza normativa propria. Più alta è l'autorità della Carta del Lavoro. E' noto, del resto, che talune delle sue dichiarazioni che riflettono punti particolari hanno pure avuto in leggi successive adattamenti e modificazioni. Non è affatto intenzione del legislatore di abrogare queste leggi successive per attribuire forza legislativa a quelle dichiarazioni nel loro testo originario. Nulla vi è nel disegno di legge che possa autorizzare una simile illazione. D'altro canto, vi sono pure nella Carta del Lavoro dichiarazioni che non sono suscettibili di diretta applicazione legislativa, perchè costituiscono presupposti etici della vita della società italiana.

Il disegno di legge non stabilisce perciò che la Carta del Lavoro, così come fu redatta, diventi oggi legge dello Stato, col pieno vigore delle singole sue dichiarazioni, come se ognuna di esse fosse norma particolare di diretta applicazione. Il disegno di legge colloca la Carta del Lavoro nel nostro Ordinamento

giuridico positivo come espressione dei principi generali dell'Ordinamento e come criterio di interpretazione delle leggi vigenti. È quindi, per così dire, più che legge essa stessa, *super legge*: ispiratrice delle leggi presenti e future e guida sicura nell'interpretazione e nell'applicazione quotidiana delle leggi.

Da questo carattere generale deriva anche il posto che la Carta del Lavoro dovrà avere quale premessa al Codice civile.

Essa sarà per il momento collocata in capo al Libro della Proprietà, sul quale le dichiarazioni della Carta del Lavoro hanno esercitato diretta influenza, come sugli altri libri del codice che disciplinano in generale i rapporti economici e patrimoniali. Ma nel coordinamento finale dei vari libri del Codice la Carta del Lavoro sarà collocata all'inizio del codice, di cui costituirà la premessa. Essa farà parte adunque, insieme con le disposizioni sull'applicazione delle leggi in generale, di quelle che sogliono comunemente indicarsi come « Disposizioni preliminari al codice civile » o anche « Preleggi », le quali, come è noto, sono collocate in testa al Codice civile come al più importante nucleo organico della legislazione e dominano non solo il codice civile, ma tutte le leggi dello Stato.

Se, come disse il Duce, « questo ventesimo è il secolo della potenza e della gloria del lavoro » è giusto che il Codice del secolo ventesimo, per disciplinare la vita del popolo italiano, si inizi con la Carta del Lavoro, le cui dichiarazioni costituiscono la base stessa dell'organizzazione della società italiana e plasmano tutti i rapporti della vita civile.

La Carta del Lavoro come premessa al Codice civile vale quindi a qualificare l'intero nostro ordinamento positivo e, innanzi tutto, pone in risalto il carattere del nuovo codice, espressione della civiltà del lavoro. I principi della Carta del Lavoro non solo penetrano largamente nelle varie disposizioni, configurano e plasmano i diversi istituti giuridici, ma hanno perfino concorso a determinare il piano stesso della codificazione.

Scompare l'autonomia del Codice di commercio, perchè il carattere professionale che era una delle cause originarie del sorgere del diritto commerciale, non è più una caratteristica di questo, da quando il Fascismo ha inquadrato totalitariamente nella organizzazione corporativa la produzione e l'economia nazionale. Gli stati professionali e l'impresa costituiscono il caposaldo non solo degli istituti che tradizionalmente si dicono commerciali, ma anche degli istituti propri dell'economia agricola, formante tradizionalmente materia del diritto civile. La loro disciplina, in conseguenza, non deve più rappresentare l'ordinamento speciale di un settore dell'economia, ma deve costituire uno dei fondamenti della nuova codificazione, come disciplina generale dell'economia organizzata.

L'unificazione della disciplina dell'impresa trae seco l'unificazione della disciplina generale delle obbligazioni, la quale, superando la distinzione tra obbligazioni civili e obbligazioni commerciali, subordina sempre ogni regolamento particolare alle esigenze superiori della produzione nazionale. Dell'ordinamento dell'impresa è parte essenziale l'ordinamento del lavoro, che viene regolato nel nuovo codice, non più come uno dei tanti contratti speciali, ma quale fattore essenziale di collaborazione dell'impresa economica, come si esprime la Dichiarazione VII della Carta del Lavoro.

L'impresa e il lavoro formano quindi la materia di un libro autonomo, che prende posto fra quelli *della famiglia, delle successioni, della proprietà, delle obbligazioni e della tutela dei diritti*.

In tutti i libri del Codice indistintamente la nuova disciplina legislativa è ispirata dai principi della Carta del Lavoro.

Il Libro relativo all'impresa e al lavoro è addirittura una creazione dell'ordine corporativo, perchè fulcro di esso sono l'imprenditore e i suoi collabo-

ratori, l'uno e gli altri soggetti di diritto e della economia organizzata nel piano corporativo.

La proprietà privata, completamento della personalità umana, e perciò collocata subito dopo i libri relativi alle persone e alla successione, assume la sua figura di diritto a cui sono indissolubilmente legati il dovere e la responsabilità. Non dunque la proprietà passiva che si limita a godere i frutti della ricchezza, ma la proprietà attiva che questi frutti sviluppa, aumenta, moltiplica.

La materia delle obbligazioni è egualmente dominata dai principi della Carta del Lavoro. Non scompare l'istituto del contratto, giacché l'autonomia contrattuale si riallaccia anche essa al principio dell'iniziativa privata che la Carta del Lavoro riconosce non certo come espressione di egoismo individuale, ma come lo strumento più efficace e più utile nell'interesse della Nazione. Ma, al pari dell'iniziativa privata, anche l'autonomia contrattuale non può divergere da quelli che sono gli obbiettivi unitari della produzione nazionale e la regolamentazione corporativa propria della economia organizzata prevale e domina; rispetto ad essa l'autonomia contrattuale rimane in istato di subordinazione.

La penetrazione nel Codice dei principi della Carta del Lavoro non si arresta qui. Se una parte di questi principi fondamentali, come quello dell'iniziativa privata quale strumento più efficace e più utile nell'interesse della Nazione, dell'organizzazione unitaria della produzione, della collaborazione fra le forze produttive della società nazionale, della responsabilità dell'imprenditore di fronte allo Stato, hanno contenuto essenzialmente economico e se egualmente riguardano l'organizzazione economica della Nazione, l'ordinamento corporativo e le nuove fonti di disciplina collettiva, che sono dirette alla regolamentazione dei rapporti economici e della produzione, vi sono altri e più fondamentali principi di contenuto essenzialmente politico e spirituale che investono tutta la vita della società nazionale.

Il principio della unità morale e politica, oltre che economica, della Nazione realizzato integralmente nello Stato fascista, quello della subordinazione costante dell'interesse individuale all'interesse superiore della Nazione, la concezione stessa del lavoro come dovere sociale e, in generale, la nozione del diritto accompagnata costantemente da quella del dovere, anzi a questa ultima sempre subordinata, valgono a scolpire il modo di essere della società nazionale, delineano la vita stessa dei suoi componenti e devono quindi reggere ogni loro attività, investendo tutti i rapporti della vita sociale, che il codice disciplina nelle sue varie parti.

Nello stesso diritto della famiglia, il rapporto tra l'individuo e la famiglia e la posizione preminente data alla famiglia, il contenuto della patria potestà, i doveri dei coniugi fra loro e verso la prole, l'indirizzo educativo conforme al sentimento nazionale fascista, e poi, ancora, nel campo del diritto successorio, la prevalenza costante degli interessi famigliari e sociali su quelli degli individui sono espressioni di una disciplina su cui alita lo spirito etico di cui la Carta del Lavoro è pervasa.

Gli istituti più volte millenari del nostro diritto, schietta espressione della civiltà romana e italiana, con la loro forza di adattamento mirabile collaudata nel lungo corso dei secoli, acquistano così nuovi riflessi luminosi dalle idealità affermate nelle dichiarazioni della Carta del Lavoro. Tradizione e Rivoluzione si accompagnano insieme. Quella prende da questa una nuova e potente linfa vivificatrice, mentre ad essa dà la saldezza incrollabile delle sue radici penetranti nell'essenza stessa della nostra razza.

Il collocamento della Carta del Lavoro in testa al nuovo Codice non è pertanto collocamento formale. È espressione di una realtà concreta. E affinché questa realtà diventi sempre più piena e integrale, affinché nel vasto campo della nostra legislazione non rimangano angoli morti, sui quali non si river-

beri la luce dei principi informatori del nuovo ordine giuridico, l'articolo 2 del disegno di legge estende il campo della delegazione legislativa che la nuova codificazione aveva reso necessario di conferire al Governo. Alla esigenza di coordinare fra loro i vari libri del Codice pubblicati separatamente e di coordinare con questo altre leggi che disciplinano materie analoghe si aggiunge ora l'opportunità di procedere ad un coordinamento più generale e più esteso, comprendente anche tutte le leggi emanate in attuazione della Carta del Lavoro, non escluse quelle che ne hanno integrato o parzialmente modificate particolari disposizioni, allo scopo di assicurare una più organica sistemazione legislativa delle materie regolate, mediante opportune modificazioni, fusioni ed integrazioni delle varie disposizioni contenute nei codici e nelle leggi predette.

Sul disegno di legge, che ho l'onore di presentare alla vostra approvazione, non è stato sentito il parere del Gran Consiglio del Fascismo, che la legge 9 dicembre 1928-VIII, n. 2693, prescrive in generale per le questioni di carattere costituzionale, specificando in modo esemplificativo quali sono le proposte di legge che devono essere sempre considerate aventi carattere costituzionale. Sebbene non compreso nella esemplificazione, non vi è dubbio che tale carattere dovrebbe riconoscersi ad un Atto il quale formula i principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato, in quanto con essi si segna l'indirizzo della legislazione presente e futura. Una simile formulazione non è però contenuta nel disegno di legge, il quale si riporta alle Dichiarazioni così come furono formulate dalla Carta del Lavoro, documento fondamentale di carattere costituzionale, il quale rimane intatto nella sua integrità e come tale viene inserito nel nostro ordinamento giuridico. E poichè la Carta del Lavoro ebbe la sua solenne consacrazione nella storica adunanza del Gran Consiglio del XXI aprile dell'anno V, superfluo sarebbe ora richiedere un parere su di un Atto che proviene dal Gran Consiglio medesimo; mentre per ciò che riguarda la nuova regola di interpretazione e le altre disposizioni contenute nel disegno di legge, il parere non è necessario, non trattandosi più di materia costituzionale.

Ciò non attenua l'importanza giuridica e politica del presente disegno di legge.

A tredici anni dalla sua emanazione la Carta del Lavoro — documento fondamentale della nostra Rivoluzione — ha inserzione piena nell'Ordinamento giuridico positivo, e, in particolare, nella codificazione. Le nostre leggi debbono, nella loro applicazione pratica attraverso l'opera dell'interpretazione, essere ravvivate costantemente dai principi da cui ebbero origine: ciò vuol dire che questi principi conservano tutta la loro forza creativa e vitale, che il decorso degli anni non sfiora, bensì potenzia ed accresce.

La via da noi percorsa durante tredici anni è stata lunga e proficua. I progressi conseguiti sono stati grandiosi. La Carta del Lavoro, considerata non tanto nelle sue singole particolari precisazioni quanto nell'insieme delle sue dichiarazioni fondamentali e nella sua integrale unità, costituisce l'essenza stessa del Regime, e rimane la sorgente inesauribile da cui muovono lo sviluppo futuro dei nostri Istituti giuridici e politici, e il cammino della Nazione.

Legge 30 gennaio 1941-XIX, n. 14.

VALORE GIURIDICO DELLA CARTA DEL LAVORO

VITTORIO EMANUELE III

PER GRAZIA DI DIO E PER VOLONTÀ DELLA NAZIONE

RE D'ITALIA E DI ALBANIA

IMPERATORE D'ETIOPIA

Il Senato e la Camera dei Fasci e delle Corporazioni, a mezzo delle loro Commissioni legislative, hanno approvato:

Noi abbiamo sanzionato e promulghiamo quanto segue:

ART. 1.

Le Dichiarazioni della Carta del Lavoro costituiscono principi generali dell'Ordinamento giuridico dello Stato e danno il criterio direttivo per l'interpretazione e per l'applicazione della legge.

ART. 2.

L'autorizzazione accordata al Governo del Re Imperatore con le leggi 30 dicembre 1923-II, n. 2814, e 24 dicembre 1925-IV, n. 2260, per la pubblicazione dei nuovi Codici e per il coordinamento di essi con le disposizioni relative alle medesime materie contenute in altre leggi, è estesa anche al loro coordinamento con le leggi emanate in attuazione della Carta del Lavoro, e con quelle che ne hanno integrato o parzialmente modificato particolari disposizioni. La autorizzazione accordata al Governo del Re Imperatore è estesa in generale alla più organica sistemazione legislativa delle materie regolate, mediante le opportune modificazioni, fusioni e abrogazioni delle varie disposizioni contenute nei Codici e nelle leggi predette.

Ordiniamo che la presente, munita del sigillo dello Stato, sia inserita nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 30 gennaio 1941-XIX.

VITTORIO EMANUELE

MUSSOLINI — GRANDI

Visto, *il Guardasigilli*: **GRANDI**

CARTA DEL LAVORO

(Approvata dal Gran Consiglio del Fascismo il 21 Aprile 1927-V)

DELLO STATO CORPORATIVO E DELLA SUA ORGANIZZAZIONE

I.

La Nazione italiana è un organismo avente fini, vita, mezzi di azione superiori per potenza e durata a quelli degli individui divisi o raggruppati che la compongono. E' una unità morale, politica ed economica, che si realizza integralmente nello Stato fascista.

II.

Il lavoro, sotto tutte le sue forme organizzative intellettuali, tecniche, manuali è un dovere sociale. A questo titolo, e solo a questo titolo, è tutelato dallo Stato.

Il complesso della produzione è unitario dal punto di vista nazionale; i suoi obbiettivi sono unitari e si riassumono nel benessere dei singoli e nello sviluppo della potenza nazionale.

III.

L'organizzazione sindacale o professionale è libera. Ma solo il sindacato legalmente riconosciuto e sottoposto al controllo dello Stato, ha il diritto di rappresentare legalmente tutta la categoria di datori di lavoro o di lavoratori, per cui è costituito; di tutelarne, di fronte allo Stato e alle altre associazioni professionali, gli interessi; di stipulare contratti collettivi di lavoro obbligatori per tutti gli appartenenti alla categoria, di imporre loro contributi e di esercitare, rispetto ad essi, funzioni delegate di interesse pubblico.

IV.

Nel contratto collettivo di lavoro trova la sua espressione concreta la solidarietà tra i vari fattori della produzione, mediante la conciliazione degli opposti interessi dei datori di lavoro e dei lavoratori, e la loro subordinazione agli interessi superiori della produzione.

V.

La Magistratura del lavoro è l'organo con cui lo Stato interviene a regolare le controversie del lavoro, sia che vertano sull'osservanza dei patti e delle altre norme esistenti, sia che vertano sulla determinazione di nuove condizioni del lavoro.

VI.

Le associazioni professionali legalmente riconosciute assicurano la uguaglianza giuridica tra i datori di lavoro e i lavoratori, mantengono la disciplina della produzione e del lavoro e ne promuovono il perfezionamento.

Le corporazioni costituiscono l'organizzazione unitaria delle forze della produzione e ne rappresentano integralmente gli interessi.

In virtù di questa integrale rappresentanza, essendo gli interessi della produzione interessi nazionali, le corporazioni sono dalla legge riconosciute come organi di Stato.

Quali rappresentanti degli interessi unitari della produzione, le corporazioni possono dettar norme obbligatorie sulla disciplina dei rapporti di lavoro e anche sul coordinamento della produzione tutte le volte che ne abbiano avuto i necessari poteri dalle associazioni collegate.

VII.

Lo Stato corporativo considera l'iniziativa privata nel campo della produzione come lo strumento più efficace e più utile nell'interesse della Nazione.

L'organizzazione privata della produzione essendo una funzione di interesse nazionale, l'organizzatore dell'impresa è responsabile dell'indirizzo della produzione di fronte allo Stato. Dalla collaborazione delle forze produttive deriva fra esse reciprocità di diritti e di doveri. Il prestatore d'opera, tecnico, impiegato ed operaio, è un collaboratore attivo dell'impresa economica, la direzione della quale spetta al datore di lavoro che ne ha la responsabilità.

VIII.

Le associazioni professionali di datori di lavoro, hanno l'obbligo di promuovere in tutti i modi l'aumento, il perfezionamento della produzione e la riduzione dei costi. Le rappresentanze di coloro che esercitano una libera professione o un'arte e le associazioni di pubblici dipendenti concorrono alla tutela degli interessi dell'arte, della scienza e delle lettere, al perfezionamento della produzione e al conseguimento dei fini morali dell'ordinamento corporativo.

IX.

L'intervento dello Stato nella produzione economica ha luogo soltanto quando manchi o sia insufficiente l'iniziativa privata o quando siano in giuoco interessi politici dello Stato. Tale intervento può assumere la forma del controllo, dell'incoraggiamento e della gestione diretta.

X.

Nelle controversie collettive del lavoro l'azione giudiziaria non può essere intentata se l'organo corporativo non ha prima esperito il tentativo di conciliazione.

Nelle controversie individuali concernenti l'interpretazione e l'applicazione dei contratti collettivi di lavoro, le associazioni professionali hanno facoltà di interporre i loro uffici per la conciliazione.

La competenza per tali controversie è devoluta alla magistratura ordinaria, con l'aggiunta di assessori designati dalle associazioni professionali interessate.

DEL CONTRATTO COLLETTIVO DI LAVORO E DELLE GARANZIE DEL LAVORO

XI.

Le associazioni professionali hanno l'obbligo di regolare, mediante contratti collettivi, i rapporti di lavoro fra le categorie di datori di lavoro e di lavoratori, che rappresentano.

Il contratto collettivo di lavoro si stipula fra associazioni di primo grado, sotto la guida e il controllo delle organizzazioni centrali, salva la facoltà di sostituzione da parte dell'associazione di grado superiore, nei casi previsti dalla legge e dagli statuti.

Ogni contratto collettivo di lavoro, sotto pena di nullità, deve contenere norme precise sui rapporti disciplinari, sul periodo di prova, sulla misura e sul pagamento della retribuzione, sull'orario di lavoro.

XII.

L'azione del sindacato, l'opera conciliativa degli organi corporativi e la sentenza della Magistratura del lavoro garantiscono la corrispondenza del salario alle esigenze normali di vita, alle possibilità della produzione e al rendimento del lavoro.

La determinazione del salario è sottratta a qualsiasi norma generale e affidata all'accordo delle parti nei contratti collettivi.

XIII.

I dati rilevati dalle pubbliche amministrazioni, dall'Istituto centrale di statistica e dalle associazioni professionali legalmente riconosciute, circa le condizioni della produzione e del lavoro e la situazione del mercato monetario, e le variazioni del tenore di vita dei prestatori d'opera, coordinati ed elaborati dal Ministero delle corporazioni, daranno il criterio per contemperare gli interessi delle varie categorie e delle classi fra di loro e di queste coll'interesse superiore della produzione.

XIV.

La retribuzione deve essere corrisposta nella forma più consentanea alle esigenze del lavoratore e dell'impresa.

Quando la retribuzione sia stabilita a cottimo, e la liquidazione dei cottimi sia fatta a periodi superiori alla quindicina, sono dovuti adeguati acconti quindicinali o settimanali.

Il lavoro notturno, non compreso in regolari turni periodici, viene retribuito con una percentuale in più, rispetto al lavoro diurno.

Quando il lavoro sia retribuito a cottimo, le tariffe di cottimo debbono essere determinate in modo che all'operaio laborioso, di normale capacità lavorativa, sia consentito di conseguire un guadagno minimo oltre la paga base.

XV.

Il prestatore di lavoro ha diritto al riposo settimanale in coincidenza con le domeniche.

I contratti collettivi applicheranno il principio tenendo conto delle norme di leggi esistenti, delle esigenze tecniche delle imprese, e nei limiti di tali esigenze procureranno altresì che siano rispettate le festività civili e religiose secondo le tradizioni locali. L'orario di lavoro dovrà essere scrupolosamente e intensamente osservato dal prestatore d'opera.

XVI.

Dopo un anno di ininterrotto servizio il prestatore di opera, nelle imprese a lavoro continuo, ha diritto ad un periodo annuo di riposo feriale retribuito.

XVII.

Nelle imprese a lavoro continuo il lavoratore ha diritto, in caso di cessazione dei rapporti di lavoro per licenziamento senza sua colpa, ad una indennità proporzionale agli anni di servizio. Tale indennità è dovuta anche in caso di morte del lavoratore.

XVIII.

Nelle imprese a lavoro continuo, il trapasso dell'azienda non risolve il contratto di lavoro, e il personale ad essa addetto conserva i suoi diritti nei confronti del nuovo titolare. Egualmente la malattia del lavoratore, che non ecceda una determinata durata, non risolve il contratto di lavoro. Il richiamo alle armi o in servizio della Milizia volontaria per la sicurezza nazionale non è causa di licenziamento.

XIX.

Le infrazioni alla disciplina e gli atti che perturbino il normale andamento dell'azienda commessi dai prenditori di lavoro, sono puniti, secondo la gravità della mancanza, con la multa, con la sospensione dal lavoro e, per i casi più gravi, col licenziamento immediato senza indennità. Saranno specificati i casi in cui l'imprenditore può infliggere la multa o la sospensione o il licenziamento immediato senza indennità.

XX.

Il prestatore di opera di nuova assunzione è soggetto ad un periodo di prova, durante il quale è reciproco il diritto alla risoluzione del contratto, col solo pagamento della retribuzione per il tempo in cui il lavoro è stato effettivamente prestato.

XXI.

Il contratto collettivo di lavoro estende i suoi benefici e la sua disciplina anche ai lavoratori a domicilio. Speciali norme saranno dettate dallo Stato per assicurare la polizia e l'igiene del lavoro a domicilio.

DEGLI UFFICI DI COLLOCAMENTO

XXII.

Lo Stato accerta e controlla il fenomeno della occupazione e della disoccupazione dei lavoratori, indice complessivo nelle condizioni della produzione e del lavoro.

XXIII.

Gli uffici di collocamento sono costituiti a base paritetica sotto il controllo degli organi corporativi dello Stato. I datori di lavoro hanno l'obbligo di assumere i prestatori d'opera pel tramite di detti uffici. Ad essi è data facoltà di scelta nell'ambito degli iscritti negli elenchi con preferenza a coloro che appartengono al Partito e ai Sindacati fascisti, secondo l'anzianità di iscrizione.

XXIV.

Le associazioni professionali di lavoratori hanno l'obbligo di esercitare un'azione selettiva fra i lavoratori, diretta ad elevarne sempre di più la capacità tecnica e il valore morale.

XXV.

Gli organi corporativi sorvegliano perchè siano osservate le leggi sulla prevenzione degli infortuni e sulla polizia del lavoro da parte dei singoli soggetti alle associazioni collegate.

DELLA PREVIDENZA, DELL'ASSISTENZA, DELL'EDUCAZIONE E DELL'ISTRUZIONE

XXVI.

La previdenza è un'alta manifestazione del principio di collaborazione. Il datore di lavoro e il prestatore d'opera devono concorrere proporzionalmente agli oneri di essa. Lo Stato, mediante gli organi

corporativi e le associazioni professionali, procurerà di coordinare e di unificare, quanto è più possibile, il sistema e gli istituti della previdenza.

XXVII.

Lo Stato fascista si propone:

- 1°) il perfezionamento dell'assicurazione infortuni;
- 2°) il miglioramento e l'estensione dell'assicurazione maternità;
- 3°) l'assicurazione delle malattie professionali e della tubercolosi come avviamento all'assicurazione generale contro tutte le malattie;
- 4°) il perfezionamento dell'assicurazione contro la disoccupazione involontaria;
- 5°) l'adozione di forme speciali assicurative dotazioni per i giovani lavoratori.

XXVIII.

E' compito delle associazioni di lavoratori la tutela dei loro rappresentati nelle pratiche amministrative e giudiziarie, relative alla assicurazione infortuni e alle assicurazioni sociali.

Nei contratti collettivi di lavoro sarà stabilita, quando sia tecnicamente possibile, la costituzione di casse mutue per malattie col contributo dei datori di lavoro e dei prestatori di opera, da amministrarsi da rappresentanti degli uni e degli altri, sotto la vigilanza degli organi corporativi.

XXIX.

L'assistenza ai propri rappresentati, soci e non soci, è un diritto e un dovere delle associazioni professionali. Queste debbono esercitare direttamente le loro funzioni di assistenza, nè possono delegarle ad altri enti od istituti, se non per obbiettivi d'ordine generale, eccedenti gli interessi delle singole categorie.

XXX.

L'educazione e l'istruzione, specie l'istruzione professionale, dei loro rappresentati, soci e non soci, è uno dei principali doveri delle associazioni professionali. Esse devono affiancare l'azione delle Opere nazionali relative al dopolavoro e alle altre iniziative di educazione.

Regio Decreto 30 gennaio 1941-XIX, n. 15.

**APPROVAZIONE DEL TESTO DEL LIBRO DEL CODICE CIVILE
« DELLA PROPRIETA' »**

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'art. 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, affinché ognuno possa prenderne cognizione.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserito 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.

INDICE - SOMMARIO

CODICE CIVILE DELLA PROPRIETÀ

	Art.
TITOLO I. - DEI BENI.	
<i>Capo I.</i> - Dei beni in generale	1
<i>Sezione I.</i> - Dei beni nell'ordine corporativo	2
<i>Sezione II.</i> - Dei beni immobili e mobili	3 a 10
<i>Sezione III.</i> - Dei frutti	11 a 12
<i>Capo II.</i> - Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici	13 a 22
TITOLO II. - DELLA PROPRIETÀ.	
<i>Capo I.</i> - Disposizioni generali	23 a 30
<i>Capo II.</i> - Della proprietà fondiaria:	
<i>Sezione I.</i> - Disposizioni generali	31 a 36
<i>Sezione II.</i> - Del riordinamento della proprietà rurale	37 a 47
<i>Sezione III.</i> - Della bonifica integrale	48 a 56
<i>Sezione IV.</i> - Dei vincoli idrogeologici e delle difese fluviali	57 a 59
<i>Sezione V.</i> - Della proprietà edilizia	60 a 63
<i>Sezione VI.</i> - Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi	64 a 90
<i>Sezione VII.</i> - Delle luci e delle vedute	91 a 98
<i>Sezione VIII.</i> - Dello stillicidio	99
<i>Sezione IX.</i> - Delle acque	100 a 111
<i>Capo III.</i> - Dei modi di acquisto della proprietà	112
<i>Sezione I.</i> - Dell'occupazione e dell'invenzione	113 a 123
<i>Sezione II.</i> - Dell'accessione, della specificazione, dell'unione e della commistione	124 a 137
<i>Capo IV.</i> - Delle azioni a difesa della proprietà	138 a 141
TITOLO III. - DELLA SUPERFICIE	142 a 146
TITOLO IV. - DELL'ENFITEUSI	147 a 167
TITOLO V. - DELL'USUFRUTTO, DELL'USO E DELL'ABITAZIONE.	
<i>Capo I.</i> - Dell'usufrutto:	
<i>Sezione I.</i> - Disposizioni generali	168 a 170
<i>Sezione II.</i> - Dei diritti nascenti dall'usufrutto	171 a 189
<i>Sezione III.</i> - Degli obblighi nascenti dall'usufrutto	190 a 202

	<i>Art.</i>
Sezione IV. - Estinzione e modificazioni dell'usufrutto . . .	203 a 209
Capo II. - Dell'uso e dell'abitazione	210 a 215
TITOLO VI. - DELLE SERVITÙ PREDIALI.	
Capo I. - Disposizioni generali	216 a 220
Capo II. - Delle servitù coattive	221
Sezione I. - Dell'acquedotto e dello scarico coattivo . . .	222 a 235
Sezione II. - Dell'appoggio e dell'infissione di chiusa . . .	236 a 237
Sezione III. - Della somministrazione coattiva di acqua a un edi- ficio o a un fondo	238 a 239
Sezione IV. - Del passaggio coattivo	240 a 244
Sezione V. - Dell'elettrodotto coattivo e del passaggio coattivo di linee teleferiche	245 a 246
Capo III. - Delle servitù volontarie	247 a 249
Capo IV. - Delle servitù acquistate per usucapione e per desti- nazione del padre di famiglia	250 a 251
Capo V. - Dell'esercizio delle servitù	252 a 260
Capo VI. - Della estinzione delle servitù	261 a 267
Capo VII. - Delle azioni a difesa delle servitù	268
Capo VIII. - Di alcune servitù in materia di acque:	
Sezione I. - Della servitù di presa e di derivazione di acqua	269 a 282
Sezione II. - Della servitù degli scoli e degli avanzi di acqua	283 a 288
TITOLO VII. - DELLA COMUNIONE.	
Capo I. - Della comunione in generale	289 a 305
Capo II. - Del condominio negli edifici	306 a 327
TITOLO VIII. - DEL POSSESSO.	
Capo I. - Disposizioni generali	328 a 335
Capo II. - Degli effetti del possesso:	
Sezione I. - Dei diritti e degli obblighi del possessore nella re- stituzione della cosa	336 a 340
Sezione II. - Del possesso di buona fede di beni mobili e di titoli al portatore	341 a 344
Sezione III. - Dell'usucapione	345 a 353
Capo III. - Delle azioni a difesa del possesso	354 a 356
TITOLO IX. - DELLA DENUNCIA DI NUOVA OPERA E DI DANNO TEMUTO	357 a 358

INDICE ANALITICO

CODICE CIVILE DELLA PROPRIETÀ

TITOLO I. DEI BENI

CAPO I. — DEI BENI IN GENERALE.

	Art.
I beni	1

Sezione I. — *Dei beni nell'ordine corporativo.*

Disciplina corporativa	2
----------------------------------	---

Sezione II. — *Dei beni immobili e mobili.*

Distinzione dei beni	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	11
Acquisto dei frutti	12

CAPO II. — DEI BENI APPARTENENTI ALLO STATO, AGLI ENTI PUBBLICI E AGLI ENTI ECCLESIASTICI.

Demanio pubblico	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.

	<i>Art.</i>
Contenuto del diritto	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 e di altri beni di prevalente interesse pubblico	29
Cose di interesse storico e artistico	30

CAPO II. — DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA.

Sezione I. — Disposizioni generali.

Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo	31
Chiusura del fondo	32
Caccia e pesca	33
Accesso nel fondo	34
Immissioni	35
Regole particolari della proprietà fondiaria per scopi di pubblico interesse	36

Sezione II. — Del riordinamento della proprietà rurale.

Minima unità colturale	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 dell'approvazione del piano di riordinamento	46
Competenza dell'autorità giudiziaria	47

Sezione III. — Della bonifica integrale.

Terreni soggetti a bonifica	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	57
Sistemazione e rimboschimento dei terreni vincolati	58
Regolamento protettivo dei corsi d'acqua	59

Sezione V. — *Della proprietà edilizia.*

	Art.
Piani regolatori	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	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 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	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	99
---------------------------------------	----

Sezione IX. — *Delle acque.*

Diritto sulle acque esistenti nel fondo	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

	<i>Art.</i>
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
Consorzi coattivi	111

CAPO III. — DEI MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ.

Modi di acquisto	112
----------------------------	-----

Sezione I. — *Dell'occupazione e dell'invenzione.*

Cose suscettibili di occupazione	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 commistione.*

Opere fatte sopra o sotto il suolo	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	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	142
Costituzione a tempo indeterminato	143

	<i>Art.</i>
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	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	168
Durata	169
Cessione dell'usufrutto	170

Sezione II. — *Dei diritti nascenti dall'usufrutto.*

Contenuto del diritto di usufrutto	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

	Art.
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	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	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	210
Abitazione	211
Ambito della famiglia	212
Divieto di cessione	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	216
Nazione dell'utilità	217
Servitù per vantaggio futuro	218
Prestazioni accessorie	219
Costituzione delle servitù	220

CAPO II. — DELLE SERVITÙ COATTIVE.

Modi di costituzione	221
--------------------------------	-----

Sezione I. — Dell'acquedotto e dello scarico coattivo.

Obbligo di dar passaggio alle acque	222
Apertura di nuovo acquedotto	223
Attraversamento di acquedotti	224
Attraversamento di fiumi o di strade	225

	Art.
Condizioni per la costituzione delle 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
Utilizzazioni di fogne o di fossi altrui	234
Norma per l'esecuzione delle opere	235

Sezione II. — *Dell'appoggio e dell'infissione di chiusa.*

Contenuto della servitù	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	238
Somministrazione di acqua ad un fondo	239

Sezione IV. — *Del passaggio coattivo.*

Passaggio coattivo	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 di linee teleferiche.*

Passaggio di condutture elettriche	245
Passaggio di vie funicolari	246

CAPO III. — DELLE SERVITÙ VOLONTARIE.

Modi costituzione	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	250
Della destinazione del padre di famiglia	251

CAPO V. — DELL'ESERCIZIO DELLE SERVITÙ.

Norme regolatrici	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 o del fondo servente	260

CAPO VI. — DELLA ESTINZIONE DELLE SERVITÙ.

Art.

Estinzione per confusione	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	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	269
Modulo d'acqua	270
Forma della bocca e dell'edificio derivatore	271
Determinazione della quantità d'acqua	272
Norme regolatrici della servitù	273
Tempo d'esercizio della servitù	274
Distribuzione per ruota	275
Acque sorgenti o sfuggite	276
Variazione del turno tra gli utenti	277
Acqua impiegata come forza motrice	278
Manutenzione del canale	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	283
Usucapione della servitù attiva degli scoli	284
Diritti del proprietario del fondo servente	285
Diritto agli avanzi d'acqua	286
Divieto di deviare acque di scolo o avanzi d'acqua	287
Sostituzione di acqua viva	288

TITOLO VII.

DELLA COMUNIONE

CAPO I. — DELLA COMUNIONE IN GENERALE.

Norme regolatrici	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

	<i>Art.</i>
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	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	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	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 di frutti	336
Rimborso delle spese per la produzione e il raccolto dei frutti	337
Riparazioni, miglioramenti e addizioni fatti dal possessore	338
Pagamento dell'indennità per i miglioramenti	339
Ritenzione a favore del possessore di buona fede	340

Sezione II. — *Del possesso di buona fede di mobili
e di titoli al portatore.*

	Art.
Effetti dell'acquisto del possesso	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. — *Del'usucapione.*

Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari	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 d'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	354
Reintegrazione contro l'acquirente consapevole dello spoglio	355
Azione di manutenzione	356

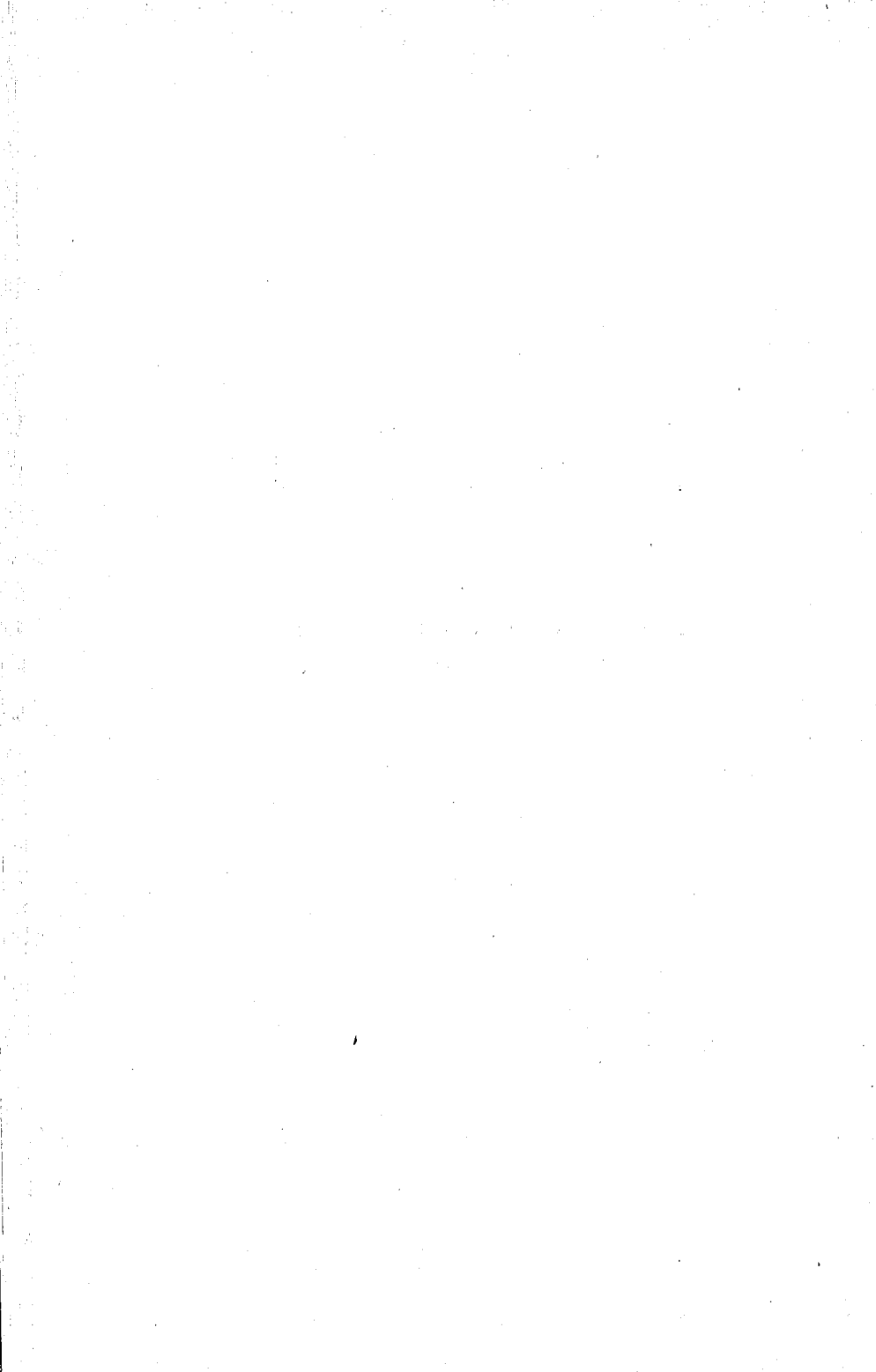
TITOLO IX.

DELLA DENUNCIA DI NUOVA OPERA E DI DANNO TEMUTO

Denuncia di nuova opera	357
Denuncia di danno temuto	358

CODICE CIVILE

LIBRO DELLA PROPRIETÀ



LIBRO DELLA PROPRIETÀ

R. R., n. 1. — A misura che si è proceduto nella riforma del codice, si sono delineati sempre più nettamente i caratteri della nuova nostra legislazione generale, che sempre maggiormente e più profondamente si adegua ai principi e agli istituti fondamentali elaborati dalla Rivoluzione e dalla legislazione fascista nel primo ventennio di vita.

L'opera di riforma dei codici potè apparire, allorchè ne fu iniziata la preparazione, ispirata a criterii prevalentemente tecnici. La finalità di adeguare i codici alle nuove esigenze della Nazione non mancò, certo, quando la riforma fu disposta con la legge 30 dicembre 1923-II, n. 2814, e quando successivamente venne ampliato il campo della riforma stessa con la legge del 24 dicembre 1925, n. 2260. Ma in quel tempo la nuova organizzazione nazionale non aveva avuto ancora il suo pieno sviluppo, nè la precisa configurazione che ha conseguito successivamente. Poteva quindi sembrare allora come prevalente nella riforma lo scopo di migliorare tecnicamente il contenuto delle disposizioni dei vecchi codici, ritenendosi che la Rivoluzione fosse bensì destinata a trasformare l'ordinamento costituzionale dello Stato e la legislazione di diritto pubblico, ma solo indiretta influenza potesse esercitare sulle norme di diritto privato contenute nei codici.

Ma oggi, dopo che la legge 3 aprile 1926, n. 563, ha posto le basi della organizzazione sindacale e corporativa della Nazione, dopo che la Carta del lavoro ha fissato i principi etici, politici, economici e sociali che investono non soltanto il campo della produzione e del lavoro, ma più generalmente la vita stessa della società nazionale, oggi che l'ordinamento corporativo, avuto il suo assetto, svolge la sua attività e dalla regolamentazione collettiva del lavoro è passato a quella dei rapporti economici, oggi che il nuovo ordine dato dal Fascismo si riverbera profondamente su tutti i rami della nostra legislazione, la nuova codificazione deve rispondere a criterii profondamente diversi da quelli che hanno ispirato i vecchi codici.

R. R., n. 2. — La trasformazione operata nel campo politico non poteva infatti non ripercuotersi su quello giuridico, poichè fra diritto e politica vi è un nesso indissolubile, a torto disconosciuto da certa dottrina la quale crede di poter stabilire una netta separazione fra la sfera del diritto e le altre sfere di rapporti sociali extragiuridici, riducendo così la scienza giuridica a una pura tecnica, di carattere formale, avulsa quasi da quello che è il contenuto sostanziale delle singole norme e soprattutto dalle finalità etiche e sociali che esse sono destinate a realizzare.

La realtà delle cose dimostra che il diritto non può essere isolato da alcuno degli altri fenomeni della vita collettiva, perchè si trova con questi in un nesso non solo genetico, ma funzionale. Il diritto non è astrazione nè fine a se stesso, ma è il mezzo necessario per il raggiungimento degli scopi verso i quali tende la comunità nazionale. Deve perciò essere permeato di tutte le idealità politiche che sorreggono la società nazionale in un determinato momento storico. Ogni struttura politica esige il suo diritto: la scienza del diritto è chiamata a realizzare con logica coerenza le soluzioni additate dalla politica legislativa, senza che a ciò possano fare ostacolo aprioristici dogmi giuridici che non sono immutabili e eterni, ma si trasformano e si adeguano secondo il mutare della realtà giuridica su cui sono formati.

Siffatta esigenza di ordine giuridico è ancora più forte nello Stato fascista. Propulsore di tutte le forze vitali della Nazione, non può seguire nella sua opera legislativa direttive diverse da quelle che costituiscono la sua ragion d'essere storica e politica.

R. R., n. 3. — La riforma dei codici nelle sue fasi più recenti andò quindi sviluppandosi in più larghi confini e allo scopo particolare, che in origine pareva prevalente, di aggiornamento e perfezionamento tecnico della nostra legislazione, si sovrappose quello di adeguare i nostri codici ai nuovi principi etici, politici, sociali, economici dei quali è suprema sintesi la Carta del lavoro.

Nei primi due libri del nuovo codice relativi al diritto di famiglia e a quello delle successioni, la penetrazione dei principi contenuti nella Carta del lavoro non poteva essere che indiretta. Diretto si è manifestato il nesso fra la Carta del lavoro e il Codice civile quando il legislatore è passato all'esame e alla riforma degli istituti giuridici che regolano i rapporti patrimoniali e, primo fra essi, al libro relativo alla proprietà. In questo libro e in quelli che seguono e completano l'intero Codice civile la penetrazione dei principi della Carta del lavoro è stata vasta e profonda, perchè il nuovo ordinamento dato alla economia della Nazione doveva necessariamente riflettersi sulla disciplina dei rapporti economici regolati dal codice. La Carta del lavoro domina quindi completamente la disciplina del nuovo codice e informa di sé le sue disposizioni.

La connessione tra il nuovo codice e la Carta del lavoro ha indotto a determinare con la legge 30 gennaio 1941-XIX, n. 14, il valore giuridico della Carta del lavoro, eliminando le molte dispute che in proposito si agitavano, e a darvi collocazione, in via provvisoria, in capo al libro del codice sulla proprietà che inizia la serie di quelli che regolano i rapporti economici, e poi, definitivamente, quando sarà, effettuato il coordinamento fra i vari libri, all'inizio del codice, come premessa di questo.

R. R., n. 4. — Non è, certo, il caso di soffermarsi qui a esporre, in modo particolareggiato, le trasformazioni che i vari istituti disciplinati nei diversi libri del codice vengono a subire sotto l'azione vivificante dei principi della Carta del lavoro.

Basterà rilevare che tali principi non solo danno un orientamento diverso agli istituti tradizionali del diritto privato, ma concorsero a determinare il piano stesso della nuova codificazione, facendo superare anzitutto la distinzione tra diritto civile e diritto commerciale. L'inquadramento totalitario delle attività economiche nell'ordinamento corporativo dello Stato ha infatti soppressa quella particolare posizione di autonomia giuridica che aveva l'attività commerciale; gli istituti che si consideravano propri di questa diventano oggi istituti generali a tutta l'economia organizzata, abbia questa per oggetto attività di produzione industriale o attività di scambio o anche attività agricola.

R. R., n. 5. — Gli stati professionali e l'impresa trovano così nel nuovo codice una propria disciplina generale, mentre il lavoro non è più regolato come oggetto di uno dei tanti contratti speciali. Esso invece è collocato nell'ordinamento dell'impresa economica quale fattore essenziale di collaborazione, secondo la definizione della Dichiarazione VII della Carta del lavoro; dalle disposizioni del nuovo codice emerge infatti la persona del lavoratore, soggetto di diritto.

R. R., n. 6. — I principi della suprema autorità dello Stato, della subordinazione dell'interesse dei singoli agli interessi superiori della Nazione, della giustizia sociale, costituenti la base dell'ordinamento corporativo, si riflettono sugli istituti del codice, da quello della proprietà a quello dell'autonomia contrattuale, portando dovunque nelle norme particolari quel senso di solidarietà sociale, che non contrappone fra loro, ma unisce e coordina i vari interessi individuali per il raggiungimento dei fini superiori della Nazione.

Muta così lo spirito che anima la disciplina del codice e mutano le basi stesse dell'ordinamento giuridico. Non è più l'individuo principio e fine di questo ordinamento. Non è più la salvaguardia degli interessi meramente individuali compito precipuo della legislazione; nè lo Stato ha soltanto, come nelle legislazioni anteriori, una funzione di polizia. Nella nuova legislazione domina l'autorità dello Stato, organismo presente e operante, con propria volontà e

con proprie finalità, che trascendono il limite breve della vita dei singoli, per rappresentare la coscienza immanente della Nazione. A queste finalità di superiore interesse deve essere subordinata l'attività dell'individuo.

R. R., n. 7. — La rivoluzione francese, nel distruggere tutti i gruppi intermedi fra l'individuo e lo Stato, fece scomparire le ultime vestigia dell'ordinamento dei mestieri e delle arti, che pure fu nel passato una forza e una gloria del nostro Paese, dove le Corporazioni medioevali seppero dare potenza e floridezza ai nostri Comuni. L'ordinamento corporativo dello Stato fascista ha ripreso lo spirito sano degli antichi aggruppamenti di interessi omogenei, che stabilisce quel senso di solidarietà, il quale, mediante il coordinamento degli interessi di ognuno, converge gli sforzi di tutti al conseguimento del comune vantaggio. Il nostro ordinamento corporativo non rappresenta più l'organizzazione dell'economia cittadina contro quella rurale e non ha quindi l'antico carattere di particolarismo, ma abbraccia totalitariamente l'economia della Nazione. Inoltre la forza che deriva dai raggruppamenti, che nei Comuni fu spesso rivolta contro lo Stato, usurpandone attributi di sovranità, oggi è forza a vantaggio dello Stato, perchè agli Stati deboli di quel tempo è sostituita la struttura di uno Stato forte, quale non fu mai. L'ordinamento corporativo odierno è dominato dal concetto dell'« unità morale politica ed economica » della Nazione « che si realizza integralmente nello Stato ». Tutte le organizzazioni sono nello Stato e sono elementi dello Stato. Questo ordinamento corporativo non è pensabile fuori dello Stato e tanto meno contro di esso.

R. R., n. 8. — L'ordinamento della nostra economia attraverso le Corporazioni create dalla forza politica dello Stato e in esso solidamente inquadrate rispetta le iniziative private, ma l'individuo non è più un atomo disperso: la sua attività è coordinata e associata a quella degli altri e tutti sono subordinati all'interesse dello Stato. Ciò non implica né oppressione né diminuzione della personalità umana, ma è potenziamento e valorizzazione di questa. Soltanto le ideologie a cui si ispirò la rivoluzione francese pretesero di staccare l'individuo dall'organismo sociale nel quale vive e opera. Esse fecero dell'interesse privato e dell'interesse pubblico due campi diversi e opposti, spesso inconciliabili tra loro, e parlarono di diritti individuali naturali, anteriori allo Stato, dimenticando il carattere eminentemente sociale del diritto. Non vi è diritto che non sia attribuito al singolo con finalità sociale, e la tutela che la legge presta all'interesse del singolo non è tutela di un interesse egoistico, ma è tutela diretta o indiretta dell'interesse nazionale. Non vi è dunque contrasto, ma armonia fra l'interesse privato e l'interesse pubblico. Lo sviluppo della personalità individuale è assolutamente necessario per lo sviluppo della Nazione e la forza e la potenza dello Stato si ripercuotono sulla floridezza e sul benessere dell'individuo.

R. R., n. 9. — Il nuovo orientamento della nostra legislazione ha portato tra l'altro ad accentuare nella disciplina degli istituti il loro profilo pubblico. La distinzione tradizionale fra diritto pubblico e diritto privato è, per sua natura, di quelle il cui significato è soggetto a mutare secondo la evoluzione della struttura sociale e politica e la varia sensibilità della coscienza pubblica. La linea di confine è, quindi, mobile, storicamente condizionata e variabile. Materie che in un'epoca storica sono considerate d'interesse meramente privato possono in altra epoca assurgere a parte integrante della struttura politica. Spostamenti possono avvenire sia nel senso di accentuare la separazione fra diritto pubblico e privato, sia viceversa nel senso di provocarne un accostamento. La rivoluzione francese, abbattendo le impalcature dei vecchi regimi e sopprimendo senza discernimento gli anelli intermedi fra Stato e singoli, portò a esaltare con l'individualismo liberale la libertà privata dell'« individuo » e l'indipendenza del diritto privato dal pubblico. Nel senso opposto, di una connessione sempre più stretta fra diritto pubblico e privato, doveva necessariamente operare la nostra rivoluzione.

R. R., n. 10. — I principi affermati nella Carta del lavoro portano all'inserzione sempre più notevole di elementi pubblicistici nella disciplina dei rapporti di diritto privato. Taluni di questi sono stati addirittura spostati dal piano del diritto privato a quello del diritto pubblico. Il principio della giustizia fra le classi sociali e gli interessi preminenti della produzione nazionale hanno determinato la disciplina dei rapporti collettivi di lavoro, la tutela giudiziale delle categorie interessate, le funzioni di assistenza e di previdenza e costruito il diritto corporativo come nuova branca del diritto pubblico, destinata ad abbracciare con norme in prevalenza inderogabili una larga zona del diritto privato. L'esigenza di subordinare all'interesse pubblico gli interessi particolari dei singoli e di attuare un'armonica coordinazione fra loro, ha posto in rilievo gli aspetti pubblicistici degli istituti del diritto civile e orientato la proprietà e l'autonomia privata verso la solidarietà corporativa, sottoponendo così rapporti eminentemente privatistici a una disciplina ispirata all'interesse pubblico, che sempre predomina nel nuovo codice.

R. R., n. 11. — Tra le nozioni giuridiche, di carattere generale, che hanno subito una radicale trasformazione, vi è quella di ordine pubblico che, come è noto, è di importanza fondamentale poichè rappresenta il complesso delle norme d'interesse sociale che esigono incondizionata osservanza, non derogabili dalla volontà privata. La nozione di ordine pubblico è di contenuto elastico e variabile secondo i diversi ordinamenti e deve quindi adeguarsi all'evolversi della coscienza sociale e ai mutamenti del regime politico ed economico.

Si comprende facilmente come la concezione fascista dell'ordine pubblico differisca essenzialmente da quella che se ne ebbe nel passato. La nozione liberale dell'ordine pubblico è puramente statica e negativa. Ordine pubblico è in sostanza o stato di tranquillità e di sicurezza pubblica contrapposto allo stato di disordine e di turbolenza. Esso finisce con l'identificarsi nell'ossequio meramente formale alla legge, inteso in modo del tutto estrinseco.

R. R., n. 12. — Correlativamente al mutamento della nozione stessa dello Stato è mutata la nuova concezione di ordine pubblico. Questo assume carattere positivo e dinamico.

L'ordine pubblico, nella nuova concezione, mantiene in perenne efficacia la nuova struttura politica della società nazionale e assicura durevolmente allo Stato la possibilità di adempiere tutte le sue complesse funzioni, contro le quali non può ammettersi che vi siano interessi o comportamenti contrastanti dei singoli. Non basta che, nell'ambito di tutte le attività riconosciute dall'ordinamento giuridico, ciascuno non turbi la sfera di azione degli altri, ma occorre che svolga le sue energie produttive secondo l'indirizzo unitario richiesto nell'interesse della Nazione.

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.

R. R., n. 13. — Il nuovo codice conserva l'antica sua denominazione di codice civile. Questa denominazione non ha affatto per noi quell'erroneo significato che ad essa venne attribuito, in relazione al codice nato dalla rivoluzione

francese, della quale atto fondamentale era stata la dichiarazione dei diritti del cittadino. Codice civile non significa *codice del cittadino*, inteso questo come le ideologie e la dottrina della rivoluzione francese lo raffigurarono, vale a dire come titolare di diritti innati, intangibili e inalienabili, quasi di sovranità privata contrapposta alla sovranità dello Stato, considerato come semplice somma dei cittadini.

Una simile concezione dell'individuo, di per sè atomo staccato dal complesso nazionale, è derivazione della dottrina del giusnaturalismo, frutto di un movimento di pensiero le cui origini non si trovano nella storia del pensiero italiano. Il conseguente livellamento, antistorico e antisociale, di tutti i valori umani, che scompaiono sotto l'incolore comune denominatore del cittadino, contrasta troppo con lo spirito della nostra razza, formato dalle grandi tradizioni del forte e potente Stato romano e dalla disciplina gerarchica della Chiesa cattolica romana, la quale dallo Stato e dall'Impero romano ereditò l'organizzazione. Il senso del dovere e il sacrificio di ogni egoismo furono le basi di tale organizzazione.

La nostra dottrina contrappone alla figura del *citoyen* della rivoluzione francese quella concreta e emergente del *produttore*, della persona che partecipa attivamente con la propria azione individuale all'azione comune di sempre maggiore aumento della potenza e del benessere della Nazione, che è la potenza e il benessere di tutti. Ciò che determina la posizione giuridica della persona è la posizione che essa assume nelle organizzazioni politiche ed economiche e il vincolo organico che congiunge fra loro i componenti della comunità nazionale giuridicamente organizzata per fini superiori agli interessi dei singoli.

Allorchè noi diciamo codice civile, il nostro pensiero si riporta alla nozione romana del *civis*, membro attivo della comunità politica di Roma, con la sua posizione ben definita rispetto alla famiglia e alla *civitas*. Questa nozione del *civis* non ha nulla di comune con quella del *citoyen* della rivoluzione francese.

La denominazione del nostro codice non vuole quindi significare che esso è il codice che disciplina i diritti innati del cittadino, quasi in contrapposto ai diritti dello Stato, e tanto meno vuol significare codice della borghesia, cioè dei cittadini delle classi medie (concetto anche questo derivante dalla rivoluzione francese) come talvolta si disse del codice francese.

Per noi codice civile significa soltanto codice che comprende il diritto civile, nel significato che esso ebbe originariamente in Roma, secondo la definizione data da Gaio nelle sue Istituzioni (I,1): ius proprium civitatis. E' il diritto proprio della civitas romana, come le mura e gli dei, nati con essa o ad essa pervenuti dai popoli che le hanno dato origine, diritto non confondibile con quello di ogni altra civitas. Questo concetto originario dovè necessariamente scolorirsi più tardi, quando quello che era il diritto esclusivo dei cives romani membri della civitas, divenne diritto generale di tutti i sudditi dell'impero di Roma, qualunque fosse la stirpe da cui derivavano.

La denominazione « codice civile » significa quindi, per noi, *codice del popolo italiano*, proprio di esso, e sta a denotare innanzi tutto il carattere prettamente nazionale del diritto del popolo italiano. E' il diritto della nostra razza: quel diritto che, sorto in Roma, quando questa era ancora la *civitas*, resse poi tutti i sudditi dell'Impero romano e, attraverso i secoli dell'èvo medio, rielaborato sapientemente dalle nostre fiorenti università, fari luminosi di scienza, e adattato dall'esperienza dai nostri giuristi pratici, potè adeguarsi alle esigenze dei tempi nuovi, e giungere fino a noi sempre vivo e attivo, capace di regolare i rapporti della vita sociale nelle più diverse condizioni di tempo e di civiltà.

R. R., n. 14. — La denominazione data al codice riafferma quindi la nostra millenaria ininterrotta tradizione, romana e italiana, e riporta alle sue origini romane il diritto del nostro popolo.

La riaffermazione della romanità del nostro diritto non significa immutabilità o cristallizzazione di esso. Il diritto romano ha dimostrato nel corso dei secoli e nella sua applicazione ai più diversi Paesi tale una forza di adattamento, che nessun progresso della vita civile è stato mai ostacolato da esso.

Le fonti del diritto romano sono state oggetto di elaborazione più volte secolare; le varie generazioni hanno potuto interpretarle secondo le proprie esigenze ideali, secondo le proprie concezioni e il proprio genio creatore. La tradizione giuridica era, e deve essere, interpretata alla luce di una idea. Nella stessa universalità del diritto romano la dottrina della rivoluzione francese credette di vedere la base di quel preteso diritto naturale, su cui fece leva per distruggere tutti i gruppi e le organizzazioni particolari.

Ma nè il diritto romano del codice napoleonico nè il diritto romano della scuola pandettistica tedesca del secolo passato possono essere il diritto del popolo italiano del secolo ventesimo. Il nostro diritto, quale noi lo sentiamo e lo intendiamo, è il diritto dello Stato romano, gerarchico e autoritario, diritto del buon senso umano e perciò universale, illuminato e ravvivato dai principi fondamentali della nostra Rivoluzione, dei quali è sintesi la Carta del lavoro, che viene perciò collocata in capo al codice.

R. R., n. 15. — La denominazione « codice civile », oltre che il carattere nazionale del nostro diritto, indica inoltre quale è il contenuto del codice. Anche questo contenuto rimane nella sua tradizionale integrità. La ripartizione del diritto civile — secondo la tradizione romanistica — in diritto della famiglia, delle successioni, della proprietà e delle obbligazioni, resta ferma, poichè queste quattro parti sono organicamente collegate fra di loro, in quanto costituiscono una unità, che sarebbe dannoso infrangere. Se il codice deve essere il codice del popolo italiano, è necessario che esso regoli tutti i rapporti della vita comune dei suoi componenti. Famiglia, successione, proprietà, obbligazioni costituiscono istituti fondamentali della vita comune.

Lo stretto collegamento tra la famiglia e la successione è evidente perchè la successione ha per base stessa la famiglia e di questa rappresenta la continuità, che la morte non rompe.

R. R., n. 16. — Meno evidente può apparire a taluno la connessione profonda fra la famiglia e la successione, da un lato, e la proprietà e le obbligazioni dall'altro. Qui può sembrare che si tratti di rapporti posti su piani diversi: rapporti di natura personale, e rapporti economici. Indubbiamente non vi è identità assoluta tra famiglia ed economia. Ma l'ordinamento della famiglia non è costituito soltanto da rapporti puramente personali. Vi è anche una base economica su cui la famiglia si fonda. Vi sono rapporti economici fra i componenti stessi della famiglia. Vi è il dovere di mantenimento reciproco. Beni, attività di lavoro sono necessari alla vita della famiglia, non meno che i legami di affetto. La famiglia è un organismo etico-economico. Economia e famiglia possono essere considerate distinte, ma costituiscono necessariamente due aspetti di un mondo medesimo: gli strumenti propri dell'economia, proprietà e contratti, che la legge disciplina, sono gli strumenti dell'economia familiare.

Deve quindi rimanere integra l'unità della legge che regola i rapporti personali ed economici della vita quotidiana, che sono rapporti comuni a tutti i componenti della società nazionale.

D'altra parte, la ragione stessa sociale e politica della proprietà è fondata essenzialmente sull'ordinamento familiare. La proprietà è complemento della personalità umana, e come tale si collega al diritto delle persone; ha la sua molla precisamente negli affetti familiari che spingono al risparmio necessario alla vita della Nazione, e si collega perciò alla famiglia; essendo ereditariamente trasmissibile, rappresenta la perennità di questa cellula indispensabile alla organizzazione dello Stato che bene fu detto essere sintesi non di individui, ma di famiglie. Infine è la base dell'ordinamento economico e

quindi fa parte anche di quello che spesso si qualifica oggi come diritto dell'economia.

R. R., n. 17. — A queste quattro parti fondamentali, che tradizionalmente costituiscono il diritto civile e che non possono essere scisse senza rompere l'unità della legge regolatrice dei rapporti della vita del popolo, il nuovo codice ne aggiunge una quinta che rispecchia più notevolmente le caratteristiche proprie della civiltà del nostro secolo, che è la civiltà del lavoro. Come si è già accennato, il lavoro nella nuova codificazione non è più considerato quasi merce, oggetto di uno dei tanti contratti speciali. Esso diventa il fulcro di tutto il nostro diritto con la sua caratteristica di dovere civile. L'elemento dell'attività lavorativa entra perfino nella configurazione del diritto di proprietà, dell'esercizio del quale il titolare è responsabile verso lo Stato. Ma il lavoro, in tutte le sue forme, organizzative ed esecutive, intellettuali, tecniche e manuali, trova la propria disciplina di ampio respiro in un nuovo libro del codice civile, nel libro dell'impresa e del lavoro, che costituirà il libro dell'attività operosa del nostro popolo, dominando nell'ordine corporativo tutto il campo dei rapporti patrimoniali.

Più vasta che nel passato è quindi la materia regolata dal nuovo codice, che, superata la separazione fra diritto civile e diritto commerciale, riunisce in una disciplina unitaria tutti i rapporti economici della vita del popolo, con risalto speciale ai rapporti a cui dà vita il lavoro, con la sua disciplina corporativa. Anche sotto questo profilo bene si addice al nuovo codice la sua denominazione di codice civile.

TITOLO I.

DEI BENI.

R. C. R., pag. 3. — Il progetto, innovando il sistema del codice, anzichè limitarsi a considerare i beni nelle loro varie distinzioni tradizionali, ha ritenuto opportuno dettare una unitaria disciplina legislativa relativamente alle « cose », affrontando anzitutto uno dei problemi più ardui in questa materia, quello della nozione di cosa nel senso giuridico. Potrebbe apparire per lo meno discutibile questo proposito in un momento in cui nella dottrina più recente si va delineando una vivace reazione contro il concetto giuridico di cosa più comunemente acquisito, inteso cioè come categoria logica e come categoria economica o sociale, e si va prospettando la conclusione che la cosa non è un concetto giuridico per sè stante (MAIORCA, *La cosa in senso giuridico*, Torino 1937, pag. 27). È sembrato peraltro utile, come fanno taluni codici antichi e recenti (ad es. l'austriaco e il germanico), definire la cosa: e ciò allo scopo soltanto di conoscere quali entità debbano comprendersi nella regolamentazione legislativa, senza preoccuparsi quindi di problemi che trascendono scopi pratici.

R. R., n. 32. — Il primo titolo tratta « dei beni » ed è diviso in due capi.

Alla distinzione dei beni nell'ordine corporativo, sull'importanza della quale ho già avuto occasione di fermarmi, segue la tradizionale distinzione dei beni immobili e mobili, mantenuta nel nuovo codice, perchè ancora sotto molteplici aspetti fondamentale nel nostro ordinamento giuridico.

La distinzione è ricondotta al suo significato naturalistico, abbandonandosi il sistema del vecchio codice, il quale, nel distinguere i beni immobili in immobili per natura, per destinazione e per l'oggetto a cui si riferiscono, e rispettivamente i beni mobili in mobili per natura e mobili per determinazione della legge, da un lato ampliava la categoria degli immobili oltre i confini propri di questi beni, dall'altro lato riconduceva anche i diritti nel novero delle cose e, classificandoli tra mobili e immobili, riferiva loro un attributo ch'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 all'artificiosa nozione degli immobili per destinazione quella delle pertinenze, mentre, per ciò che riguarda i diritti, chiarisce che la disciplina di questi si atteggia diversamente, secondo la natura mobiliare e immobiliare del loro oggetto (art. 4).

CAPO I.

DEI BENI IN GENERALE.

Art. 1.

I beni.

Sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 1.

R. C. R., pag. 3. — Si è inteso fondare il concetto di cosa su un criterio essenzialmente sociale ed economico, limitandolo a quelle sole entità corporali che sono già in natura delimitate ed individualizzate (o lo possono essere

per opera dell'uomo) e quindi autonome o per sè 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 (art. 1). Peraltro la nozione di cosa accolta nel progetto supera la rigida distinzione posta dal diritto romano fra cose corporali e incorporali, nonchè la definizione del § 90 del codice civile germanico, la quale, affermando categoricamente che « cose secondo la legge sono solo le cose corporali », ha sollevato vivaci critiche; (da taluni scrittori essa 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 anche esse oggetto idoneo di appropriazione e di utilizzazione. La nozione di cosa non si spinge però oltre come fa il § 285 Cod. austr. (su cui Swoboda in *Riv. intern. di fil. del dir.* 1930, p. 366 segg.). Sono pertanto da escludersi dal novero delle cose i diritti (il diritto subbiettivo è una forma di tutela dei beni, non un bene o una cosa esso medesimo), i servizi, le opere in quanto non sempre l'energia di lavoro, che di per sè non è una cosa, riesce a una autonoma realizzazione obbiettiva.

* La C. A. L. ritenendo che non fosse necessaria nè opportuna la definizione di « cosa » data dal progetto della Commissione Reale aveva proposto di sostituire l'art. 1 del progetto con l'art. 406 del codice civile del 1865 « Tutte le cose che possono formare oggetto di proprietà sono beni immobili o mobili » (*Atti C. A. L.*, verb. n. 1, pag. 17 e segg.). Per migliore intelligenza del brano di relazione sopra riportato trascriviamo il testo dell'art. 1 del progetto: « Cose nel senso della legge sono tutti gli oggetti corporali o altre entità naturali suscettibili di appropriazione o di utilizzazione ».

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.

R. R., n. 18. — 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.

R. R., n. 19. — 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.

P. L.: C. Civ. 1865, artt. 408, 409, 410, 412.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 4, 6.

R. C. R., pag. 5. — Passando alla distinzione delle cose, il progetto, mentre semplifica profondamente la disciplina attuale del codice, introduce a sua volta distinzioni che se la legge ignora, non ignorano nè la dottrina nè la pratica. Quanto alla distinzione fra cose mobili e immobili, il progetto la riconduce al suo senso naturalistico, abbandonando quel triplice criterio di raggruppamento (natura, destinazione, determinazione di legge) che è a volta artificioso, a volta erroneo: così è artificioso il criterio della destinazione (reliitto di antiche *coutumes* francesi) poichè inserisce nel nostro ordinamento la funzione 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.

L'articolo 4, ricomprendendo sotto un'unica norma i vari articoli che il codice vigente dedica alle cose immobili (articoli 407-415), ne dà una nozione più organica.

Prendendo in esame il citato art. 4, è da notarsi che, a stretto rigore, immobile sarebbe soltanto il suolo: ma il progetto 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 vi aderiscono, mobili tutte le altre: la

classificazione si affida ad un rigoroso criterio naturalistico, sopprimendo ogni equivoco ed arbitraria suddivisione tra le cose che sono immobili per sè stanti e le cose che lo sono perchè reputate tali per legge.

Discutibile potrebbe apparire il carattere immobiliare attribuito alle costruzioni unite al suolo «anche a scopo transitorio»; ma se si considera che la temporaneità o perpetuità di una costruzione si affida ad un criterio puramente intenzionale molte volte incerto, si deve ritenere più corretta l'opinione accolta nel progetto, che del resto è quella che ha maggior seguito in giurisprudenza e in dottrina: così ad es. i padiglioni di una esposizione o 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 e alla rimozione: lo stesso è a dirsi per le piantine dei vivali, per gli alberi che sono destinati ad essere sradicati e trapiantati altrove. Ogni costruzione o piantagione, insomma, finchè dura l'incorporazione o la sua inerenza al suolo, ha carattere immobiliare; a questo scopo è indifferente se l'unione sia stata operata dal proprietario o dal terzo. Il progetto ha implicitamente seguito lo stesso criterio per i mulini ed altri edifici galleggianti, non richiedendosi che il galleggiante e la fabbrica posta sulla riva, a cui esso è saldamente assicurato, appartengano alla stessa persona.

R. C. R., pag. 9. — Il progetto ha soppresso gli articoli 421 e 424 cod. civile. Com'è noto in questi articoli il legislatore italiano, sull'esempio del Codice Napoleonico e dell'Albertino, ha voluto tradurre in altrettante presunzioni *juris tantum* di carattere interpretativo gli insegnamenti già formulati nella dottrina classica in ordine alle gravi questioni che si agitano sul significato delle espressioni «beni o effetti mobili», «sostanza mobile», «mobili», «mobilia», «mobiliare», «casa mobiliata», «casa con tutto quello che vi si trova», usate nella disposizione della legge o dell'uomo (contratti e testamenti). L'esperienza ha però dimostrato che invece di risolvere ogni possibile controversia, gli articoli 421-424 le hanno in maggior numero suscitate (cfr. *EULA, Mobilia in Dizionario di diritto privato*, vol. III, parte 3, p. 1160). Di qui l'opportunità di sopprimere tale formulario ufficiale di regole interpretative e restituire al giudice la funzione di risolvere ogni dubbio con i mezzi di comune interpretazione.

R. R., n. 33. — L'art. 3, comprendendo nel novero degli immobili tutto ciò che è naturalmente o artificialmente incorporato al suolo, attribuisce alle costruzioni carattere immobiliare, anche se unite al suolo «a scopo transitorio».

Sono pure dall'art. 3 considerati 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. 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. Mi è sembrato eccessiva questa ulteriore condizione, dato che il testo esige, agli effetti dell'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.

La categoria dei beni mobili è dall'ultimo comma dell'articolo 3 determinata in via di esclusione: sono mobili, sempre che possano 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).

Non ho riprodotto 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 mi 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.

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.

P. L. : C. civ. 1865, art. 415.

Art. 5.

Energie.

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

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.

R. R., n. 33. — Circa i mobili iscritti in pubblici registri, li ho 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.

Art. 7.

Universalità di mobili.

E' 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.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 2.

R. O. R., pag. 4. — 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. Il progetto con il citato articolo viene altresì a risolvere il problema (sempre controverso sia nel campo romanistico che in quello della moderna dogmatica: cfr. FERRARA,

Trattato di diritto civile, I, pag. 799), se l'*universitas rerum* costituisca un'entità autonoma distinta dalle singole cose, oppure rimanga giuridicamente una pluralità di cose.

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 per diritto romano venne 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*.

* Per migliore intelligenza della R. C. R. trascriviamo il testo dell'art. 2 del progetto: «E' considerata come cosa unica la collettività di più cose corporali riunite insieme per un determinato scopo che imprima ad esse un carattere unitario».

R. R., 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. La comune destinazione economica che collega nell'aggregato le cose singole non ne sopprime l'individualità, sicchè esse possono formare oggetto di separati atti o negozi giuridici.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 9.

R. C. R., pag. 7. — Soppressa la categoria delle cose immobili per destinazione e la suddivisione posta negli articoli 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 stato già 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 (SCIALOJA, *Teoria della proprietà*, Roma, 1928, pag. 85); 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 essa costituisce una pertinenza, viene dal progetto eliminato.

Il rapporto di pertinenza è ricondotto così alla sua più semplice, ma più corretta nozione: pertinenze sono le cose la cui destinazione, pur conservando esse la loro natura e individualità, è il servizio della cosa principale. (Il dubbio sollevato in seno alla Commissione se siano pertinenze i mobili di casa è evidentemente risoluto nel senso negativo, poichè i mobili sono normalmente destinati a servizio della persona e non dell'immobile che serve di abitazione).

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). Richiedesi inoltre che tale destinazione effettiva della pertinenza al servizio della cosa principale sia compiuta dal proprietario dell'una e dell'altra cosa; il progetto ha lasciato così insoluta la questione se tale facoltà possa essere concessa, oltre che al proprietario (e

naturalmente a lui devono equipararsi l'enfiteuta e il possessore di buona fede), anche all'usufruttuario (come ritengono scrittori emeriti, fra gli altri il VENEZIAN) o al locatore (come già aveva espresso il voto la Commissione senatoria pel codice del 1865; cfr. GIANZANA, *Codice civile*, I, p. 249: *Relaz. sen.*, n. 165).

Oltre il requisito della destinazione permanente ed attuale della cosa pertinente alla principale, altro non si richiede; il rapporto di pertinenza prescinde dalla materiale congiunzione; non che questa esistendo, non sia da considerarsi come circostanza da cui possa desumersi l'esistenza del rapporto, ma tale elemento non è necessario, nè, esistendo, è di per sè 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.

Il progetto non limita il rapporto di pertinenza solo tra una cosa mobile ed un immobile: i termini generici usati nell'art. 9 inducono a ritenere che il rapporto di pertinenza si estenda anche fra immobili, come è affermato in numerosi riscontri delle fonti romane, sia giuridiche che letterarie.

R. R., n. 35. — 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. 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).

Il rapporto di pertinenza è ammissibile anche tra gli immobili? La generica dizione della legge potrebbe essere invocata in favore della tesi affermativa. Si ricorda peraltro che la prevalente dottrina si è manifestata contraria a tale tesi.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 9.

R. C. R., pag. 8. — L'effetto della qualità di pertinenza è indicato nell'ultimo capoverso dell'art. 9; la cosa principale attrae nella sua orbita giuridica la pertinenza: la colleganza funzionale si traduce così in colleganza giuridica. Peraltro ciò non esclude che, pur permanendo 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 per legge, con salvezza in ogni caso, ben s'intende, dei diritti dei terzi.

R. R., n. 36. — Al collegamento economico della pertinenza con la cosa principale 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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 9.

R. R., n. 36. — 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. Ho 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 principi stabiliti in tema di possesso.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 444.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 10.

R. C. R., pag. 8. — La nozione dei frutti completa questo breve capo delle cose: invero il frutto è il provento economico della cosa, del cui valore perciò costituisce un elemento integrante: in ciò risiede il rapporto di subordinazione giuridica fra la cosa madre ed i frutti.

Anche per la nozione di frutto sono i criteri economici e gli usi sociali quelli 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.

* La C. A. L. aveva ritenuto superflua una norma che desse la definizione dei frutti e perciò aveva proposto la soppressione dell'art. 10 del progetto (*Atti C. A. L.*, Verb. n. 3, pag. 43).

R. R., n. 37. — Ho inserito in questo capo la distinzione dei frutti naturali e civili, che il codice del 1865 conteneva nel titolo della proprietà, e precisamente nel capo relativo al diritto di accessione sui prodotti della cosa. La nozione dei frutti naturali coincide con la nozione che ne dava il vecchio codice (art. 444, secondo comma). Frutti naturali sono quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o non vi concorra l'opera dell'uomo (art. 11, primo comma, del testo).

Riceve formulazione espressa (art. 11, secondo comma) 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.

Nel definire i frutti civili (art. 11, ultimo comma), sostituendo la formula del vecchio codice (art. 444, terzo comma), che definiva tali i frutti che si ottengono «per occasione della cosa», ho posto in luce il rapporto giuridico di cui la cosa è oggetto, come quello attraverso il quale la cosa diviene fonte di reddito economico.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 444, 445.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 91, 92.

R. C. R., pag. 55. — Si è integrato l'art. 444 (art. 91 del progetto) tenendo conto anche dell'ipotesi che i frutti appartengano a un terzo, non al proprietario della cosa che li produce; e si è fissato per tal caso il momento della

separazione per l'acquisto della proprietà, secondo la regola che si stacca dal diritto romano, ma che è accolta in tutti i codici moderni. D'altronde essa è dal codice civile posta già per l'usufruttuario (art. 486). D'altra parte si è semplificata la formulazione dell'art. 91, escludendo le esemplificazioni ridondanti che vi sono contenute, e chiarendo anche meglio il concetto già accolto nell'art. 444 cod. civ., che annovera i «prodotti» (che non si rinnovano periodicamente) nell'ampia categoria del «frutto».

L'art. 92 nel suo primo comma riproduce, migliorandone alquanto la formulazione, l'art. 445 cod. civ. Oltracciò nel secondo comma è disciplinata una ipotesi che solo indirettamente può essere derivata dal comma primo: e cioè prevede pure l'ipotesi di restituzione dei frutti indebitamente percetti, estendendo a questo caso la tutela del lavoro già sancita dall'art. 445. In questo senso cfr. pure il § 102 cod. civ. germanico. Si è creduto di non distinguere tra 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 ragioni eventuali di danni contro il possessore di mala fede per parte del proprietario cui la cosa è restituita.

R. R., n. 38. — Nell'acquisto dei frutti naturali si distingue 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 (art. 12, primo comma). 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, ultimo comma, riproducendo l'art. 481 del codice del 1865, afferma che essi si acquistano giorno per giorno, in ragione della durata del diritto.

Il principio che *fructus intelleguntur deductis impensis* è riaffermato nel secondo comma dell'art. 12, 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.

La proprietà dei frutti naturali, considerati come entità distinte dalla cosa che li produce, si acquista al momento della separazione. Questa regola offre il criterio per risolvere i casi di conflitto che in pratica si sono verificati tra i creditori del proprietario della cosa madre, i quali abbiano proceduto a pignoramento sui frutti naturali pendenti, e i terzi acquirenti dei frutti stessi. In base alla regola dell'art. 12 è da ritenere che il diritto del creditore pignorante prevalga su quello dell'acquirente dei frutti non ancora separati all'atto del pignoramento, anche se l'acquisto risalga a una data anteriore al pignoramento stesso.

CAPO II.

DEI BENI APPARTENENTI ALLO STATO, AGLI ENTI PUBBLICI

E AGLI ENTI ECCLESIASTICI.

R. C. R., pag. 9. — Il capo III del titolo I del libro II del vigente codice civile ha per rubrica: « Dei beni relativamente alle persone a cui appartengono ». Modificato nella impostazione il titolo « Della distinzione dei beni » e sostituitane in parte anche la terminologia per le considerazioni già esposte, si è ritenuto necessario, per ragioni di coordinamento, e utile, per una migliore impostazione sistematica, non soltanto mutare la rubrica e parlare di « cose di proprietà pubblica e di cose di proprietà privata » ma dare alle poche norme con-

cernenti la proprietà pubblica una disciplina, che valga, nei limiti del possibile, ad eliminare gli inconvenienti segnalati dalla dottrina e lamentati nella pratica per le norme oggi vigenti.

Il codice civile, invece, regola in modo non congruo la materia; e l'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale sugli articoli 425 e seguenti ha dovuto in qualche punto sforzare il testo legislativo per attribuirgli un contenuto adattabile alle esigenze della vita odierna, mentre la legislazione speciale l'ha più volte e non poco intaccato. La distinzione che, in base alle norme anzidette, è fatta tra beni demaniali da un lato e beni patrimoniali, indisponibili e disponibili, dall'altro, se si presenta logica e chiara in teoria, reca, invece, notevoli inconvenienti quando si passa a fissare i criteri di differenziazione di una categoria dall'altra, in quanto l'elenco dei beni demaniali, fatto dall'art. 427 del codice civile, si è dimostrato assolutamente insufficiente, e le formule usate negli articoli 425, 426, 428 e seguenti circa la natura dell'appartenenza dei beni allo Stato, hanno determinato lunghe e ripetute dispute non ancora cessate.

La Commissione ha ritenuto opportuno esprimere negli articoli 11 e 14 del progetto il concetto che le cose appartenenti allo Stato possono raggrupparsi in due grandi e nette categorie: cose di proprietà pubblica e cose di proprietà privata. E per proprietà pubblica si intende una proprietà di diritto pubblico, 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.

Non è certo questa la sede opportuna per discutere sulla natura e sul contenuto del diritto di proprietà pubblica è circa le correnti dottrinali che in materia si contendono il campo. In queste brevi note illustrative basterà dire che la Commissione ha inteso abbandonare la denominazione «demanio» perchè ritiene che, volendo affermare le concezioni su indicate, meglio corrisponda allo scopo la locuzione «proprietà pubblica» ormai ammessa, del resto, dalla prevalente e più autorevole dottrina italiana. Con tale locuzione, poi, si ritiene che meglio siano messi in evidenza e si differenzino i due tipi di proprietà che allo Stato possono spettare sulle cose.

Atti C.A.L., verb. n. 4, pag. 44.

ROMANO SANTI — Propone di adottare per l'intestazione del Capo la seguente formula: «Del demanio pubblico e del patrimonio dello Stato e degli altri enti pubblici». Si è osservato da parecchi dei corpi consultati che è più opportuno conservare la terminologia tradizionale, anche perchè l'espressione «demanio pubblico» ha un significato ormai accolto da tutti. Ciò tanto più che nella formula adottata dal progetto non sarebbero compresi quei diritti reali che hanno natura demaniale.

R. R., 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 anomalo; 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.

R. R., n. 40. — Lo stato della legislazione e l'incertezza dei criteri indicati dagli scrittori rendevano necessaria una nuova sistemazione della materia. Nel procedere a questa sistemazione, 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 426, 427.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 11.

R. C. R., pag. 10. — Con l'art. 11 si dà una definizione delle cose di proprietà pubblica traendone gli elementi da criteri già stabiliti nella dottrina e nel nostro diritto positivo. È, infatti, generalmente ammesso che la qualifica di cosa di pubblica proprietà non possa attribuirsi se non a quelle immobili. Per le cose mobili tale qualifica sarebbe inopportuna sia perchè difficilmente potrebbero applicarsi ai mobili, per la loro stessa natura, alcune delle 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.

Circa l'appartenenza allo Stato o ad altri enti pubblici territoriali delle cose di proprietà pubblica, non è sorta contestazione, ammettendosi ormai generalmente che non possa attribuirsi la qualità di proprietà pubblica a cose che, sebbene possano essere a servizio della collettività, appartengano in proprietà a privati. Si potrà parlare in tal caso di diritti reali pubblici (per es. una servitù di diritto pubblico) ma non di proprietà pubblica, il cui concetto esclude l'altro di un dominio del singolo sulla cosa.

Grave è, invece, la disputa per quanto concerne un altro elemento, che è quello veramente differenziale della proprietà pubblica dalla proprietà privata e cioè l'uso pubblico della cosa; ma non è il caso di esporre qui criticamente dottrine ben note circa il modo di intendere tale uso per stabilire la classificazione delle cose. Ricordiamo soltanto che vi è chi stabilisce una specie di scala di demanialità graduando le cose in numerose categorie secondo che l'uso di esse è più o meno largo e quindi maggiore o minore è la disponibilità delle cose per il pubblico; chi richiede che, per affermare la proprietà pubblica, sia necessaria una destinazione della cosa a pubblico servizio amministrativo; chi considera di proprietà pubblica le cose che sono oggetto immediato di pubblica amministrazione; chi precisa ancor più che la destinazione deve riguardare un uso costituente per sè pubblico servizio di generale interesse; chi ritiene doversi considerare pubblica quella proprietà il cui esercizio si fa valere non mediante azione giudiziale ma mediante atti di polizia e di sovranità, esercitando cioè la polizia e la tutela amministrativa sulle cose; chi imposta la distinzione sulla indispensabilità delle cose per una funzione esclusiva dell'ente pubblico e a cui dall'ente stesso siano state destinate; e chi, infine — con maggior seguito anche nella giurisprudenza — afferma il principio della destinazione della cosa all'uso pubblico inteso come servizio di pubblica utilità diretta e immediata dei singoli.

In tutte queste dottrine sono, come sempre avviene, elementi senz'altro accettabili e altri, invece, che offrono il fianco alla critica e, quel che più conta in sede legislativa, possono recare inconvenienti pratici.

La Commissione, tutto considerato, ha creduto preferibile usare per l'art. 11 una formulazione che può risentire di varie dottrine, ma che è ispirata a una concezione già attuata nel nostro diritto positivo in materia di acque pubbliche, che ha fatto buona prova e verso la quale non di rado si è orientata la giurisprudenza per fissare criteri di demanialità anche in casi estranei alla materia delle acque. Nel dire, come fa la legge sulle acque pubbliche (testo unico 11 dicembre 1933, n. 1775) che sono cose di proprietà pubblica quelle « che abbiano l'attitudine a usi di pubblico generale interesse » si è inteso comprendere fra tali cose tanto quelle che siano soggette ad uso diretto e immediato da parte della collettività quanto quelle che, per loro natura o anche mediante l'opera dell'uomo, siano suscettibili dell'uso anzidetto e a questo siano destinate, quanto, infine, quelle che oggi sono incluse nel cosiddetto patrimonio indisponibile. Fare nella legge un elenco di tali cose non si è ritenuto opportuno. L'elenco che oggi è contenuto nell'art. 427 del codice vigente si è rivelato del tutto insufficiente, come già si è accennato, e si è dovuto allora ricorrere, per riparare agli inconvenienti dell'originale tassatività, a considerare tassativa l'enumerazione nella specie dei beni lasciando campo libero all'analogia per includere in ciascuna specie quei beni, nei quali si ravvisassero gli estremi della demanialità. Si è ricorso anche a qualche altro espediente fino a che l'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale ha condotto a ritenere, come oggi quasi generalmente si ritiene, semplicemente dimostrativo il ripetuto elenco. Ma se, pur a tal fine, si fosse voluto mantenere un elenco di cose di proprietà pubblica, sarebbe stato necessario aumentarlo notevolmente senza alcun pratico vantaggio. Nessuno ha contestato o contesterà — vi sia o non vi sia un elenco di cose di proprietà pubblica — che fra esse siano da considerare, ad esempio, le strade nazionali, i porti, il lido del mare, ecc., perchè sono incontrovertibili in tali cose tutti gli elementi della pubblicità. Per queste e per le altre cose è preferibile fissare, come si è cercato di fare con l'art. 11, i requisiti per determinare la proprietà pubblica lasciando, poi, all'interprete di applicare la norma ai casi singoli.

Vi sono, peraltro, 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 esempio le fortezze, le altre opere militari, espressamente menzionate nell'art. 427 codice civile, e quelle ancora che le odierne esigenze delle forze armate hanno posto in essere. Non vi è, tuttavia, dubbio

che queste cose 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 rendere più sicura la difesa della Nazione, che assomma in sè gli interessi massimi di tutti i cittadini. Soppresso l'elenco fatto nel codice vigente, è sembrato, se non proprio indispensabile, utile per evitare contestazioni sulla appartenenza di singole cose, dichiarare esplicitamente che tutte le cose che siano destinate alla difesa nazionale rientrano senz'altro nel novero di quelle di proprietà pubblica.

È sembrato che non dovessero essere, infine, 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. Soprattutto per questa seconda ipotesi si è ravvisata utile l'aggiunta all'art. 11 della locuzione « oppure siano dalla legge considerate come parti della proprietà pubblica ».

* La C. A. L. aveva proposto la seguente definizione dei beni demaniali: « Sono demaniali le cose immobili appartenenti allo Stato, alle Province o ai Comuni che, direttamente per legge o, in base ad una legge, per atto della competente autorità, costituiscono oggetto di una funzione amministrativa, a meno che non risulti attribuito ad esse dalle leggi carattere patrimoniale ». A questa definizione la C. A. L. aveva proposto di far seguire una elencazione di beni demaniali (*Atti C.A.L.*, verb. nn. 4 e 5, pag. 44 e segg.).

R. R., n. 40. — Nell'elencare i beni del demanio pubblico, 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.

R. R., n. 41. — L'enumerazione 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.

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.

P. L. : C. civ. 1865, artt. 430, 2113.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 12.

R. C. R., pag. 13. — L'art. 12 sancisce la inalienabilità e la imprescrittibilità delle cose di proprietà pubblica. Tanto l'una quanto l'altra non hanno bisogno di speciale illustrazione in quanto sono necessaria conseguenza della condizione di *extra commercium* in cui le cose stesse si trovano. È sembrato, tuttavia, opportuno precisare che, mediante concessione, l'uso delle cose di proprietà pubblica può essere temporaneamente sottratto alla collettività e dato a determinate persone. 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 ordine a questa disposizione la C. A. L. aveva proposto la seguente formulazione: « 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 in via amministrativa, con i mezzi di difesa della proprietà e del possesso previsti dal presente codice » (*Atti C.A.L.*, verb. n. 5, pag. 54 e segg.).

R. R., n. 42. — Gli effetti dell'appartenenza al pubblico demanio sono, in primo luogo, l'inalienabilità e la non usucapibilità dei beni: note di carattere negativo, che riassumono l'esclusione dal commercio del diritto privato (art. 14, primo comma, e 333 primo comma). L'inalienabilità non è però assoluta: questa importa che i beni demaniali 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 queste 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 anche dei mezzi ordinari stabiliti dal codice a difesa della proprietà e del possesso (art. 14, secondo 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 432.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 11.

R. R., n. 41. — Al regime dei beni demaniali ho assoggettato (art. 15, secondo comma) 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.

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 ordine alla norma contenuta in questo articolo la C. A. L. aveva proposto la seguente formulazione: «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 di cui possono formare oggetto cose demaniali». (*Atti C.A.L.*, verb. n. 5, pag. 57 e segg.).

R. R., n. 41. — Il regime del demanio pubblico viene esteso ai diritti reali che su beni altrui hanno lo Stato, le provincie e i comuni, quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni demaniali o assoggettati al regime del demanio pubblico, ovvero sono costituiti per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi (art. 16). L'estensione consegue dall'accessorietà dei menzionati diritti o dall'identità del fine che essi sono destinati ad attuare.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 428-432.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 14.

R. C. R., pag. 14. — Gli articoli 14 e 15 disciplinano la condizione giuridica delle cose che, appartenendo allo Stato o agli enti pubblici territoriali, non fanno più parte o non hanno mai fatto parte della proprietà pubblica; e stabiliscono che tali 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, non significa una 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. R., n. 43. — Ho accolto nel codice 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.

R. R., n. 44. — 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.

Art. 18.**Beni immobili vacanti.**

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

R. R., n. 45. — Colmando una lacuna del vecchio codice, la quale aveva aperto l'adito a dubbi e soluzioni diverse, ho disposto che i beni immobili che non sono di proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato: con questa nuova norma è pertanto escluso che vi siano beni immobili senza proprietario.

E' da tener presente che questo articolo rende inammissibile l'occupazione degli immobili, ma non esclude l'usucapione che potrebbe verificarsi col possesso continuato da parte di un terzo, che si sia immesso nel possesso dell'immobile vacante. Questo infatti spetta al patrimonio dello Stato e i beni patrimoniali sono soggetti alla prescrizione.

L'immobile vacante è attribuito allo Stato, libero da ogni diritto a favore dei terzi ovvero gravato dei diritti altrui sull'immobile? In mancanza di una esplicita disposizione, sembra, in base ai principi generali, più fondata la seconda soluzione.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 430-432.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 15.

R. R., n. 46. — Nel disciplinare la condizione giuridica dei beni patrimoniali dello Stato, delle provincie e dei comuni, l'art. 19, secondo comma, sancisce la limitazione che caratterizza il regime dei beni patrimoniali indisponibili: questi non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 13.

R. C. R., pag. 13. — Il codice civile non si occupa del modo con cui può

avvenire la cessazione della demanialità e l'art. 429 dichiara soltanto che « i terreni delle fortificazioni e dei bastioni 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 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. Neppure la vecchia legge sulla contabilità generale dello Stato del 17 febbraio 1884, n. 2016, precisava come potesse avvenire il passaggio dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato dei beni demaniali e fissava soltanto all'art. 13 la necessità del decreto Reale previo parere del Consiglio di Stato per l'alienazione di strade nazionali abbandonate o di parti di esse non più necessarie.

Infine il R. decreto-legge 18 novembre 1923, n. 2440 (articolo 21), richiede per l'alienazione degli immobili dello Stato un provvedimento legislativo e la legge 31 gennaio 1926, n. 100, stabilisce che le alienazioni stesse possono essere compiute mediante decreto Reale, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri e sentito il Consiglio di Stato.

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 a 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. L'art. 13, 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.

* La C. A. L. aveva proposto la soppressione del corrispondente articolo 13 del progetto (*Atti C.A.L.*, verb. n. 5, pag. 60).

R. R., n. 47. — Per la maggior sicurezza dei rapporti e per ovviare alle questioni che insorgono allorchè si ammette la cessazione tacita della demanialità, ho creduto opportuno disporre (articolo 20, primo comma) che il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio 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.

Anche per quei beni delle provincie e dei comuni che sono soggetti al regime del demanio pubblico il tacito passaggio alla categoria dei beni patrimoniali è escluso dal secondo 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.

R. R., n. 46. — Coerentemente all'identità della destinazione, la stessa limitazione stabilita dall'art. 19 cpv. domina il regime di quei beni degli enti pubblici non territoriali che sono destinati a un pubblico servizio.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 433.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 16, 17.

R. C. R., pag. 15. — Di quanto concerne la capacità di acquisto da parte delle persone giuridiche, di cui parla l'art. 433 del codice civile, non è necessario occuparsi in questa sede, poichè essa è stata disciplinata nel progetto per il I Libro del codice civile sotto il titolo II: *Delle persone giuridiche*.

È sembrato, invece, indispensabile far menzione degli edifici di culto, sulla condizione giuridica dei quali 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 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 pubblica piena ed esplicita con tutte le relative conseguenze, poichè essa non avrebbe corrisposto alla reale situazione giuridica degli edifici stessi, il cui uso pubblico, per esempio, può subire limitazioni senza che vi sia stato l'intervento dello Stato.

D'altra parte non si è creduto di poter passare sotto silenzio una così importante categoria di cose, poichè, di fronte al silenzio del nuovo codice, le questioni avrebbero potuto più facilmente acuirsi che sopirsi. Si è, pertanto, ritenuto che potesse darsi agli edifici destinati esclusivamente all'esercizio pubblico del culto la tutela che la legge dà alle cose di proprietà pubblica, come tali considerando nell'art. 16 gli edifici anzidetti. Ma si è precisato, nell'articolo successivo, che la cessazione dell'uso pubblico per le cose stesse, il mutamento della loro destinazione e i limiti della loro disponibilità devono essere disciplinati dalle leggi speciali emanate o da emanare in conformità dei suindicati Accordi Lateranensi.

* La C. A. L. aveva proposto di escludere il carattere demaniale degli edifici destinati all'esercizio del culto. Per gli edifici destinati esclusivamente all'esercizio del culto cattolico aveva proposto di stabilire che in mancanza di leggi speciali fossero soggetti alle norme del diritto canonico (*Atti C.A.L.*, verb. n. 5, pag. 61 e seg.ti).

R. R., n. 48. — La disciplina dei beni con riferimento alle persone a cui

appartengono si completa con la disposizione del primo comma dell'art. 22, che assoggetta alle regole del codice civile i beni degli enti ecclesiastici, richiamando per altro le disposizioni delle leggi speciali che li riguardano. Sono in proposito da ricordare 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, contenente disposizioni sugli enti ecclesiastici e sulle amministrazioni dei patrimoni civili destinati a fini di culto.

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.

R. C. R., pag. 16. — Nella compilazione del titolo relativo alla proprietà, la Commissione non ha mancato di tener presente la dichiarazione VII della *Carta del Lavoro*, che «considera la iniziativa privata nel campo della produzione come lo strumento più efficace e più utile nell'interesse della Nazione» ed ha ritenuto che la proprietà, quale base solida ed elemento propulsore della detta iniziativa, debba trovare nel codice civile la sua più sicura tutela.

Il progetto, pertanto, ha avuto cura 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 ha aggiunte in relazione alla funzione sociale che è assegnata in Regime Fascista alla proprietà.

R. R., n. 20. — La proprietà, che dà la denominazione a questo libro del codice, ne costituisce anche la parte centrale e assorbente. È precisamente in questa parte 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, e che stende le sue radici, come già si osservò, nell'ordinamento stesso della famiglia, che il Fascismo vuole forte e fiorente, perchè la sua forza e la sua floridezza sono forza e floridezza dello Stato.

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 contrapposta 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, incluso 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 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. 21. — 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 all'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. 22. — La base di tutto il nuovo nostro diritto patrimoniale, la configurazione del diritto di proprietà e la determinazione del contenuto concreto di questo derivano dai principi affermati nella Carta del lavoro.

La Dichiarazione VII pone il principio che « lo Stato corporativo considera l'iniziativa privata come lo strumento più efficace e più utile nell'interesse della nazione ».

Dalla dichiarazione II risulta che il « lavoro sotto tutte le sue forme è un dovere sociale » e che « il complesso della produzione è unitario dal punto di vista nazionale: i suoi obbiettivi sono unitari e si riassumono nel benessere dei singoli e nello sviluppo della potenza nazionale ».

Nella dichiarazione VII è detto che « l'organizzazione privata della produzione essendo funzione di interesse nazionale, l'organizzazione dell'impresa è responsabile dell'indirizzo della produzione di fronte allo Stato ».

La stessa Dichiarazione parla della « collaborazione delle forze produttive ». La funzione sociale dell'attività del singolo, il dovere del lavoro, l'unità della produzione, la solidarietà degli interessi fra i partecipanti alla produzione stessa, la responsabilità dell'imprenditore verso lo Stato sono i principi ai quali l'istituto della proprietà privata è legato ai criteri direttivi della disciplina dell'istituto nel nuovo codice.

R. R., 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.

Per questo « *l'ordine corporativo rispetta il principio della proprietà privata. Questa completa la personalità umana. E' un diritto e, se è un diritto, è anche un dovere, tanto che non pensiamo che la proprietà privata deve essere intesa in funzione sociale. 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. La proprietà privata e l'iniziativa privata sono rispettate, ma l'una e l'altra devono essere dentro lo Stato, che solo può proteggerle, controllarle, vivificarle.* ».

R. R., n. 24. — Da questi capisaldi discende tutta la disciplina dell'istituto della proprietà privata, che non è più ispirata alla esclusiva tutela di interessi 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.

Questa trasformazione del diritto di proprietà, diventata fonte di doveri veri e propri, corrisponde del resto alla concezione etica della dottrina fascista. Mentre in passato la nozione del diritto era accompagnata da quella del limite, non esistendo diritti che non abbiano limiti, la dottrina fascista va oltre e unisce alla nozione del diritto quello del dovere, che anzi fa precedere alla nozione del diritto. Ciò importa che l'esercizio del diritto sia fatto in conformità della finalità sociale per cui il diritto è riconosciuto dall'ordinamento giuridico.

Nel diritto di proprietà il dovere riflette l'utilizzazione delle cose, per conseguire 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.

R. R., n. 25. — Se il diritto di proprietà che il nostro ordinamento riconosce e 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». Nell'ordinamento dell'Italia Fascista non è così. Il lavoro è un dovere sociale e il proprietario deve provvedere all'utilizzazione dei propri beni, per conseguirne la massima produttività. La Dichiarazione VII della Carta del lavoro afferma perciò che, essendo «l'organizzazione privata della produzione una funzione di interesse nazionale», l'organizzatore è responsabile dell'indirizzo della produzione di fronte allo Stato. E' 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, che viene espressamente preveduta per il caso che il proprietario lasci improduttivi i propri beni (art. 29). Ma vi sono anche altre disposizioni del codice, che possono essere ricondotte al concetto di sanzione per la insufficiente iniziativa del proprietario. I consorzi obbligatori per il compimento di determinate opere che da solo il proprietario non voglia o non possa compiere (articoli 53, 54, 105, 111) rientrano in questa categoria. Né sono trascurabili le sanzioni di ordine sindacale, mentre nelle leggi speciali sono concretamente determinati il modo e il contenuto dell'intervento dello Stato in determinati casi per ricondurre l'esercizio del diritto di proprietà nell'ambito dell'interesse generale, quando per fini egoistici particolari se ne sia allontanato.

La rilevanza sociale del diritto di proprietà porta con sé da un lato la tutela dell'ordinamento giuridico e dall'altro una responsabilità più alta verso lo Stato.

R. R., n. 26. — Il legame indissolubile che intercede fra interesse individuale e interesse sociale e la costante subordinazione dell'uno all'altro sono tratti caratteristici della nuova disciplina del diritto di proprietà.

Le esigenze dell'interesse pubblico hanno portato, da un lato, ad allargare

la categoria dei beni demaniali e dei beni indisponibili: miniere, foreste, demanio idrico, ecc.; dall'altro, a ridurre in più ristretto ambito i poteri di disposizione riconosciuti al proprietario, a gravarli di oneri e di obblighi e a provocarne perfino, in determinati casi, il trasferimento coattivo. In questo senso hanno operato le leggi che disciplinano le bonifiche, le trasformazioni fondiarie, i limiti al frazionamento dei fondi rustici e quelle concernenti le foreste e i bacini montani, gli usi civici, il sottosuolo e lo spazio aereo, i contributi di miglioria.

I mezzi idonei alla tutela dell'interesse pubblico in concorso con l'interesse privato possono essere, secondo le varie categorie di beni e le diverse situazioni di fatto, di carattere negativo, come i limiti legali e le servitù di diritto pubblico; di carattere positivo, come gli oneri in senso stretto e gli obblighi che il privato proprietario deve adempiere.

I mezzi di carattere negativo rispondono all'esigenza di circoscrivere o ridurre l'esercizio della proprietà privata quando ciò sia richiesto dall'interesse pubblico; quelli di carattere positivo rispondono all'esigenza di stimolare l'esercizio del diritto con la prospettiva di vantaggi o di sanzioni, mettendo a profitto l'interesse e l'attività del privato proprietario quale strumento attivo dell'interesse pubblico.

R. R., n. 27. — Il contenuto delle restrizioni, che si concretano in limiti e obblighi, varia naturalmente secondo le diverse categorie di beni, in relazione all'importanza che essi hanno ai fini della produzione, in coordinamento con le esigenze della economia della Nazione. Ciò non vuol dire che vi siano tanti tipi di proprietà quanti sono i gruppi di beni. Il concetto di proprietà è unico ed in esso è insito il concetto di limitazioni e di obblighi, ma le une e gli altri variano praticamente secondo la natura dei beni. A questo concetto allude precisamente l'art. 2.

Non solamente sotto il profilo di un interesse pubblico da proteggere, ma anche di conflitto fra interessi privati da regolare, la nuova disciplina del codice considera come base e limite della tutela del diritto di proprietà un interesse socialmente apprezzabile. Non è quindi ammissibile, da parte del proprietario del suolo, la pretesa di escludere attività di terzi che si svolgano a un'altezza o profondità tale da non limitare l'effettivo godimento del fondo. Nello stesso modo non sono ammissibili atti che, sotto la specie dell'esercizio della proprietà, non possono in realtà avere altro scopo che il danno o la molestia altrui (atti d'emulazione). D'altro lato, non può il proprietario impedire ad altri l'esercizio normale dei propri diritti, quando di questi l'uso sia ispirato alla funzione sociale a cui la cosa è destinata.

Sotto tale profilo il proprietario deve tollerare quelle immissioni la cui necessità è inevitabilità sia da riconoscere siccome avente carattere generale in relazione all'ambiente e alle condizioni di tempo e di luogo.

R. R., n. 28. — Infine l'esercizio della proprietà privata, oltre che essere informato negativamente a spirito di socialità — dove al vantaggio proprio sia collegata l'eventualità di un danno altrui — deve anche positivamente ispirarsi a solidarietà e a collaborazione dovunque le situazioni di fatto rendano possibile una sana e feconda unione di forze. Quando fra più proprietari fondiarî sussista un interesse comune, sia all'esecuzione, alla manutenzione o allo 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 dal medesimo bacino o da bacini contigui, la collaborazione si rende necessaria e, se non sia realizzata spontaneamente nella forma di consorzi volontari, può essere imposta dall'autorità mediante costituzione di consorzi coattivi. Altra situazione tipica adatta allo sviluppo di una collaborazione sotto forma di servizi reciproci tra fondi si ha nei rapporti di vicinanza; e le servitù coattive ammesse nell'interesse privato non configurano soltanto un regime negativo di

difesa della proprietà, ma anche un regime positivo di servizi necessari o utili per la gestione economica della proprietà altrui.

R. R., n. 29. — All'idea di una vasta solidarietà sociale si riconduce anche il principio per cui ai vantaggi collegati all'esercizio del diritto sono correlativi specifici oneri e obblighi. Così, quando vengano eseguite opere di bonifica non dichiarate di competenza dello Stato od opere di regolamento di corsi d'acqua o di riparazione o rimozione ad essi relative, ciascun proprietario interessato è tenuto a contribuire alla spesa in proporzione del vantaggio che ne ricava. Se un incremento di valore non derivi al fondo da impiego di capitale o lavoro da parte del proprietario, ma sia occasionato dall'esecuzione di un'opera pubblica, è dovuto dal privato avvantaggiato un contributo di miglioria. Anche qui al diritto reale si congiunge un rapporto d'obbligazione che ristabilisce l'equilibrio sociale mediante un corrispettivo.

R. R., n. 30. — 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. E' chiaro però che con questo sistema non si 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.

R. R., n. 31. — Particolare menzione merita la materia concernente la bonifica. Questa costituisce uno dei rami più efficaci per la valorizzazione e il potenziamento dell'economia rurale. L'aver visto e affrontato questo problema secolare in tutta la sua ampiezza e complessità e l'aver con larga visione adottato i mezzi più adeguati per risolverlo costituisce merito imperituro del Regime. «La bonifica integrale del territorio nazionale è una iniziativa, il cui compito basterà da solo a rendere gloriosa, nei secoli, la Rivoluzione delle

Camicie Nere». Non poteva quindi il nuovo codice, espressione concreta e vitale di tutte le forze produttive 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.

CAPO I.

DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 23.

Contenuto del diritto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 436.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 18.

R. C. R., pag. 17. — Il primo e più arduo compito che si presentava alla Commissione era quello di decidere se dovesse darsi, e in quale forma, la definizione della proprietà. Sono note le difficoltà che si incontrano per tale definizione, sia per la vasta comprensione che da una parte ha in sé 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 domino, senza che tuttavia la compressione giunga a distruggere totalmente il vincolo di appartenenza della cosa alla persona.

La formula adottata nell'art. 18 mette su nuove basi quella dell'art. 436 del vigente codice.

«La proprietà — 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 esclusivo» 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 osser-

vare «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.

* La C. A. L. aveva proposto la seguente definizione della proprietà: «La proprietà è il diritto di godere e di disporre dei beni in modo esclusivo, in conformità dell'ordinamento giuridico dello Stato» (*Atti C. A. L.*, Verb. n. 6, pag. 66 e segti).

Vedi R. R. sotto il Titolo II - Della proprietà.

Art. 24.

Atti d'emulazione.

Il proprietario non può fare atti i quali non⁶ abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 25.

R. C. R., pag. 24. — 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.

R. R., n. 50. — L'art. 24 pone il divieto degli atti emulativi. Ho già notato che tale divieto afferma un principio di solidarietà fra privati e nel tempo stesso pone una regola conforme all'interesse della collettività nella utilizzazione dei beni.

Quanto alla nozione dell'atto vietato, ho creduto opportuno, per evitare eccessi pericolosi nell'applicazione della norma, esigere espressamente il concorso dell'*animus nocendi*.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 438.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 20.

R. R., n. 51. — Nell'art. 25 è richiamato il principio tradizionale dell'espropriazione per pubblico interesse e ne sono fissati i momenti fondamentali.

La più vasta configurazione, che questo istituto è andata assumendo negli ultimi anni, trova nel nuovo codice ulteriori applicazioni, tra le quali precipua è quella fattane nell'art. 29 in corrispondenza ai 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 della espropriazione, lo Stato interviene quando l'iniziativa privata è assente.

Non ho limitato questo principio al campo della produzione: altri interessi generali, degni di protezione 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.

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.

E' appena il caso 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.

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.

R. R., n. 52. — L'art. 26 regola un istituto sostanzialmente affine all'espropriazione, conferendo all'autorità pubblica, quando ricorrano gravi e urgenti necessità, militari o civili, di disporre, contro il pagamento di una giusta indennità, la requisizione dei beni mobili o immobili.

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.

R. R., n. 52. — Del pari, per gravi e urgenti necessità pubbliche, possono essere sottoposti dall'autorità amministrativa a particolari vincoli od obblighi le aziende industriali o commerciali e le aziende agricole. 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.

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.

* Numerosi sono i provvedimenti legislativi emanati per gli ammassi dei vari prodotti. Ricordiamo il R. D. L. 15 giugno 1936, n. 1273 per il grano; il R. D. L. 3 febbraio 1936, n. 279 e il R. D. L. 8 novembre 1936, n. 1955, per la canapa; il R. D. L. 8 marzo 1937, n. 521 e il R. D. L. 11 aprile 1938, n. 968, per la lana; il R. D. L. 15 aprile 1937, n. 812, per i bozzoli; il R. D. L. 3 febbraio 1936, n. 278, per l'essenza di bergamotto; il R. D. L. 5 novembre 1937, n. 2119, per la manna; il R. D. L. 5 novembre 1937, n. 2169 per lo zafferano; il decreto ministeriale 26 agosto 1939, emanato in forza del R. D. L. 16 giugno 1938, n. 1193, per il granturco; il R. D. L. 12 ottobre 1939, n. 1682, per il risone; il R. D. L. 16 giugno 1939, n. 986, per il cotone; la legge 2 dicembre 1940, n. 1792, per gli oli.

R. R., n. 52. — L'art. 28 ha riguardo alla costituzione degli ammassi dei prodotti agricoli o industriali allo scopo di regolarne la distribuzione nell'interesse della produzione nazionale: quanto alle norme per il conferimento dei prodotti si fa riferimento — come è necessario — alle leggi speciali.

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.

Vedi R. R. al Titolo II - Della proprietà (n. 25).

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.

R. R., n. 52. — Chiude il capo il richiamo ai vincoli sulle cose che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.

CAPO II.

DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA.

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.

*P. L.: C. civ. 1865, artt. 440, 447 comma secondo.
L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 27, 28.*

R. C. R., pag. 25. — 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 soprastante al suolo due sono le questioni che si presentano: se cioè sia possibile concepire come oggetto del dominio lo spazio, e se e 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, special-

mente 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 vigente codice, sancisce che la proprietà del suolo si estende allo spazio sovrastante ed al sottosuolo.

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 e inferiormente per tutta l'altezza e 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 soprastante 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 la 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 ricolleghino.

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 formula « atti temporanei » per evitare la possibilità di stabili occupazioni che, se compiute entro lo spazio appartenente al proprietario del suolo, ne offenderebbero il diritto di proprietà.

Attribuita al proprietario del fondo la proprietà del sottosuolo, ne deriva la facoltà riconosciutagli dall'art. 28 di farvi qualsiasi escavazione, costruzione od opera, pur con salvezza di danni pel vicino in ossequio all'odierna concezione sociale del diritto di proprietà, e con l'osservanza dei limiti e delle modalità determinate da leggi speciali di interesse pubblico, tra cui sono espressamente menzionate quelle sulle miniere, cave e torbiere, e quelle sulle antichità e belle arti.

R. R., n. 53. — Nell'affrontare il problema dei limiti della proprietà

fondiarla rispetto al sottosuolo e allo spazio sovrastante, il nuovo codice adotta espressamente il criterio dell'interesse. E' l'interesse 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 per il sottosuolo, che può anche essere oggetto di proprietà, ho abbandonato la formula del vecchio codice, che parlava di una estensione della proprietà del suolo allo spazio sovrastante.

Art. 32.

Chiusura del fondo.

Il proprietario può chiudere in qualunque tempo il fondo.

P. L.: C. civ. 1865, art. 442.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 35.

R. R., n. 54. — L'art. 32, nel riprodurre la norma del vecchio codice (art. 442) relativa al diritto del proprietario di chiudere il suo fondo, pone in risalto il carattere d'imprescrittibilità di tale diritto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 712.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 32, 33.

R. C. R., pag. 30. — 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 queste che nel codice vigente sono invece sotto il titolo « Dell'occupazione » (articoli 712 e 713).

Con gli articoli pertanto 32, 33 e 34 si regolano la caccia e la pesca e il ricupero 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 è trattata con riguardo all'acquisto o perdita della proprietà da parte del cacciatore, pescatore, o proprietario dell'animale sfuggito. 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 opportuno 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 buona condotta.

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: suppongasì infatti che il proprietario abbia locato ad altri una sua tenuta, riservando per sè 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.

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 costruire 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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 592, 713.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 34.

R. O. R., pag. 32. — L'art. 34, relativo al ricupero di cose proprie sul fondo altrui, trova riscontro nell'art. 700 del codice svizzero, ed amplia la portata dell'art. 713 del vigente codice, che si riferisce soltanto agli selami d'api ed agli animali mansuefatti, mentre detto art. 34 si riferisce, oltre che agli animali riparati nel fondo altrui, anche a qualsiasi altra cosa che su questo si trova per una causa accidentale, e quindi non soltanto per esservi stata trasportata dalle forze naturali.

Per la formula adottata, è 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 ciononostante entrarvi, ma potrà far ricorso alle azioni rivendicatorie e di risarcimento.

Chi entra nel fondo altrui per riprendere la cosa propria, deve risarcire 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 (il che è sancito pure dal codice svizzero), senza di che potrebbe egli, non di rado, restituita la cosa, rimanere privo del risarcimento.

* Per migliore intelligenza della superiore relazione ricordiamo che il progetto accordava un diritto di ritenzione al proprietario del fondo a garanzia del risarcimento dei danni cagionati dalla cosa o dall'animale o dalla stessa

ricerca. Nel testo del codice è stato soppresso il diritto di ritenzione che era previsto dal progetto.

R. R., n. 55. — Determinati nell'art. 33 i limiti del potere inibitorio del proprietario del fondo nei riguardi di chi intenda esercitarvi la caccia o la pesca, si disciplinano nell'art. 34 due casi di accesso coattivo, che costituiscono una limitazione della proprietà fondiaria, senza per altro 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.

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 contemporaneamente le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Potrà tener conto della priorità di un determinato uso.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 31.

R. C. R., pag. 28. — 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 principi 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 temperare l'interesse privato del vicino con le imprescindibili esigenze delle industrie, per cui debbono trovare applicazione i criteri dell'uso normale delle cose destinate alla 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 haecenus facere licet, quatenus nihil in alienum immittat* », 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 tali principi 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 sviz-

zero. Sulla scorta di tali elementi, già favorevolmente passati pel criello 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.

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 costituente zona industriale, e perciò ricca di stabilimenti vari.

Nella prima parte dell'articolo in esame si usa l'espressione « uso normale che il vicino faccia della cosa propria » per stabilire che l'azione in questione non possa esercitarsi che contro il proprietario del fondo da cui deriva la molestia, in quanto, se questa provenga da un terzo, provvedono all'uopo le azioni per atti illeciti previste nel libro « Delle obbligazioni e contratti ».

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.

R. R., n. 56. — Il principio di socialità, da cui l'istituto della proprietà è pervaso, torna a riflettersi sulla disciplina delle immissioni. Per l'art. 35 il proprietario del fondo deve sopportare le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino che non superino la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alle condizioni dei luoghi. Il duplice criterio del grado d'intensità delle immissioni e del carattere particolare della zona è coordinato a quello delle esigenze 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, autorizzando 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.

Sezione II. — DEL RIORDINAMENTO DELLA PROPRIETÀ RURALE.

Art. 37.

Minima unità culturale.

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 culturale.

S'intende per minima unità culturale 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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 30.

R. C. R., pag. 27. — La Commissione non poteva non preoccuparsi 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 culturale 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 dell'unità culturale 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 culturale, 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 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. 329 del progetto 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 si dispone che «la pubblica autorità può, nell'interesse dell'agricoltura e della 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 culturale, venga ulteriormente frazionato in guisa da rendere impossibile la razionale coltura di una delle varie parti risultanti dal frazionamento», e col capoverso si stabilisce che «il modo e i limiti di esercizio di tale facoltà sono stabiliti da leggi speciali».

È pertanto la minima unità culturale stabilita dagli organi agrari competenti per ciascuna regione che deve servire di punto di riferimento per stabilire il massimo di frazionabilità dei fondi, ed a tale unità fa richiamo anche l'art. 304 del progetto, ai fini del frazionamento dell'enfiteusi.

* Una finalità analoga a quella della minima unità culturale persegue la legge 3 giugno 1940, n. 1078, sul divieto di frazionamento delle unità poderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

Riportiamo qui di seguito il testo della legge speciale:

ART. 1.

Le unità poderali costituite in comprensori di bonifica da enti di colonizzazione o da Consorzi di bonifica ed assegnate in proprietà a contadini diretti coltivatori, non possono essere frazionate per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi.

ART. 2.

Gli enti di colonizzazione o i Consorzi di bonifica devono far risultare dalle note di trascrizione degli atti di assegnazione di unità poderali l'esistenza del vincolo di indivisibilità dei fondi, ai sensi della presente legge.

In difetto, il vincolo di indivisibilità non può essere opposto ai terzi.

ART. 3.

Sono nulli gli atti tra vivi che abbiano per effetto il frazionamento della unità poderale, salvo quanto è disposto nel secondo comma dell'articolo precedente.

La nullità può essere fatta valere, nel termine di cinque anni dalla data dell'atto, dal titolare dell'unità poderale, dagli enti di colonizzazione o dai Consorzi di bonifica che hanno fatto l'assegnazione e dal pubblico ministero.

ART. 4.

Sono nulle le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento dell'unità poderale.

La nullità può essere fatta valere da ciascuno dei coeredi dell'unità poderale, dagli Enti di colonizzazione o dai Consorzi di bonifica che hanno fatto l'assegnazione e dal pubblico ministero entro il termine di cinque anni dalla data in cui è stata data esecuzione alle disposizioni testamentarie.

ART. 5.

Nel caso di morte del titolare dell'unità poderale, essa è assegnata al coerede designato dal testatore e, in mancanza, ad uno dei coeredi che sia disposto ad accettarne l'attribuzione e sia idoneo ad assumerne l'esercizio.

Nel caso in cui nessuno dei coeredi sia disposto ad accettarne l'attribuzione si procede alla vendita dell'unità poderale con le modalità concordate fra gli interessati o stabilite, in caso di disaccordo tra i coeredi, dall'autorità giudiziaria e si provvede col prezzo alla soddisfazione delle quote ereditarie.

In caso di disaccordo tra i coeredi, decide l'autorità giudiziaria con ri-

guardo alle condizioni e attitudini personali. L'autorità giudiziaria, su istanza dei coeredi che rappresentino la maggioranza delle quote ereditarie, può anche decidere che il fondo sia assegnato in comunione a tutti gli eredi e a quelli fra essi che intendano vivere in comunione.

Chiunque degli interessati può chiedere lo scioglimento della comunione dopo trascorso un anno dall'inizio di essa. In tal caso si procede alla vendita dell'unità poderale, con le modalità di cui al comma 2° del presente articolo.

ART. 6.

I coeredi esclusi dall'assegnazione del fondo sono soddisfatti delle rispettive quote con gli altri beni mobili o immobili caduti in eredità e, in mancanza, hanno diritto di ottenere dall'assegnatario, o solidalmente dagli assegnatari dell'unità poderale, la quota di loro spettanza o la parte di essa non soddisfatta con l'attribuzione degli altri beni ereditari.

Il credito dei coeredi può essere pagato in rate comprensive dell'interesse legale in un termine non superiore a 10 anni ed è garantito da ipoteca legale sul fondo.

Se l'assegnatario o gli assegnatari non paghino le somme dovute alla scadenza prefissa, si procede alla vendita del fondo nel modo e con gli effetti previsti dal secondo comma dell'art. 5.

ART. 7.

Nelle materie contemplate dai precedenti articoli 5 e 6, la competenza a provvedere spetta al tribunale del luogo in cui è situata tutta o la maggior parte dell'unità poderale. Il tribunale provvede con decreto, su ricorso di alcuno degli interessati, sentite le parti, il pubblico ministero e l'ispettore provinciale dell'agricoltura competente per territorio.

ART. 8.

La stipulazione di mutui da parte dell'assegnatario o degli assegnatari, coltivatori diretti del fondo, per il pagamento della quota ai coeredi è considerata come operazione di credito agrario di miglioramento, salvo per quanto riguarda il concorso statale negli interessi che non è concedibile e salva la applicazione dei privilegi tributari ai soli mutui che vengono contratti con istituti i quali fruiscono di tali agevolazioni.

ART. 9.

In caso di esecuzione forzata, l'espropriazione avrà per oggetto l'intera unità poderale.

Le pertinenze dell'unità poderale possono essere pignorate solo in difetto di altri mobili.

Il pretore, su istanza del debitore, e sentito il creditore può, con ordinanza non soggetta a impugnazione, o sottrarre al pignoramento quelle fra le pertinenze la cui utilizzazione diretta sia necessaria per la conduzione del fondo, ovvero adottare altri provvedimenti idonei a conciliare le esigenze della produzione con l'interesse del creditore.

ART. 10.

Nei casi in cui esista vincolo di indivisibilità dell'unità poderale, il vincolo può essere rimosso a tutti gli effetti previsti dalla presente legge, quando per sopravvenute circostanze il fondo risulti divisibile in più unità fondiarie organiche.

Sulla rimozione del vincolo decide l'autorità giudiziaria a termini dell'art. 7, sulla base del giudizio tecnico espresso dall'ispettore provinciale dell'agricoltura.

Il provvedimento di rimozione del vincolo deve essere annotato a margine della trascrizione dell'atto di assegnazione dell'unità poderale.

R. R., n. 57. — Ho ritenuto che non fosse da indugiare nella soluzione del

grave problema della difesa dell'agricoltura dai pericoli che derivano dall'eccessivo frazionamento dei fondi. L'interesse superiore della produzione porta alla riduzione del potere di disposizione del proprietario. Il rinvio a una futura legge speciale non sarebbe apparso conforme all'importanza che fra i suoi più alti compiti il Regime assegna all'incremento della produzione agricola.

Ho così disposto che nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, nonchè nella costituzione e nei trasferimenti di diritti reali di godimento sui terreni stessi non possa farsi luogo a frazionamenti che non rispettino la minima unità colturale (art. 37, primo comma). Per minima unità colturale s'intende l'appezzamento di terreno necessario e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola ovvero, se non si tratta di terreno appoderato, l'appezzamento necessario e sufficiente per l'esercizio di una conveniente coltivazione secondo le regole della tecnica agraria (art. 37, secondo comma).

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 30.

R. R., n. 57. — L'estensione della minima unità colturale è determinata distintamente per zone, avuto riguardo all'ordinamento produttivo e alla situazione demografica locale, con provvedimento dell'autorità amministrativa, 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.

R. R., n. 57. — Al fine di assicurare il rispetto del limite minimo di frazionamento dei fondi, è conferito al pubblico ministero il diritto d'impugnativa degli atti che conducono all'inosservanza dell'anzidetto limite minimo. Per l'esercizio dell'azione è stabilito il breve termine di tre anni, che decorre dalla data dell'atto.

Poichè l'annullamento, secondo la lettera della legge, può essere pronunciato su istanza del pubblico ministero, sembra che nessun privato interessato possa considerarsi legittimato ad agire per l'annullamento, e ciò anche se trattisi del titolare del fondo che ha subito il frazionamento.

Il termine della prescrizione triennale decorre dalla data dell'atto. Nessuna difficoltà può sorgere nell'applicazione della norma, quando trattasi di annullare atti di divisione e in genere atti inter vivos. Quid juris se il frazionamento è stato disposto in forza di un testamento? Sembra che in tal caso logicamente il termine di prescrizione debba farsi decorrere non dalla data del testamento, ma dalla data della sua esecuzione.

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 giustifichino la richiesta di trasferimento.

R. R., n. 57. — Prevedendo poi l'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.

Stando alla dizione dell'articolo, sembra doversi ritenere che la richiesta di trasferimento dell'altrui proprietà può essere fatta quando l'appezzamento di estensione inferiore alla minima unità colturale sia chiuso da ogni parte dai terreni del proprietario che richiede il trasferimento. Non sarebbe quindi sufficiente una contiguità materiale da uno o più lati tra il fondo che si vuole acquistare e i terreni del proprietario richiedente.

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.

P. L.: Legge 16 giugno 1927, n. 1766, art. 13; legge 16 marzo 1931, n. 377, art. 1; R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 22.

* L'istituto della ricomposizione fondiaria fu introdotto nella nostra legislazione in materia di usi civici (art. 13 della legge 16 giugno 1927, n. 1766). Di esso si fece in seguito applicazione in tema di bonifica integrale (R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, articoli da 22 a 37). Il nuovo Codice accoglie e regola compiutamente l'istituto, conferendogli un campo di generale applicazione.

R. R., n. 58. — Altre norme (art. 41-47) disciplinano la ricomposizione fondiaria e i consorzi che per tal fine possono essere costituiti. Tali norme si uniformano in gran parte a quelle dettate dal R. decreto 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 razionalmente utilizzati.

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.

P. L. : R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 22.

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.

P. L. : R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 23.

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.

P. L. : R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 25.

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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, artt. 26, 27, 28, 33.

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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 29.

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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 28.

Sezione III. — DELLA BONIFICA INTEGRALE.**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 e sociale, i quali siano suscettibili di una radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 1.

R. R., n. 59. — L'imponente opera di bonifica intrapresa — e in gran parte realizzata — dal Regime al fine di potenziare la produzione agricola nazio-

nale, di elevare le condizioni sociali ed economiche delle popolazioni di talune zone e di favorire, con la creazione di centri rurali, l'attaccamento alla terra e il decentramento demografico, ha necessariamente i suoi riflessi nel codice civile, in quanto dalla legislazione su questo tema scaturiscono limitazioni e oneri della proprietà fondiaria.

Dal già citato R. decreto 13 febbraio 1933, n. 215, che costituisce oggi la legge basilare sulla bonifica integrale, ho derivato, non senza apportarvi modifiche e aggiunte, alcune disposizioni che sanciscono i principi fondamentali in materia.

R. R., n. 60. — 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.

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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 4.

R. R., n. 60. — Quanto alle norme per la determinazione del comprensorio di bonifica e la determinazione del piano generale dei lavori si fa rinvio alla legge speciale.

Art. 50.

Opere di competenza dello Stato.

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

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 4.

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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 10.

R. R., n. 61. — 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.

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 connesse 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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 38.

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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, artt. 54, 55, 56, 59.

R. R., n. 61. — Nel disciplinare i consorzi di bonifica, ho creduto opportuno ammettere che ad essi sia affidata anche l'esecuzione, la manutenzione e l'esercizio delle menzionate opere di competenza privata.

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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 71.

R. R., n. 61. — Particolare rilievo ha la norma, di nuova formulazione, del secondo comma dell'art. 54, 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.

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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 21.

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 alla 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.

P. L.: R. D. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 42.

R. R., n. 62. — 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.

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.

P. L.: R. D. L. 30 dicembre 1923, n. 3267, artt. 1, 7, 8, 9, 17.

R. R., n. 63. — Le limitazioni e gli oneri che derivano alla proprietà pri-

vata 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, rientrino 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.

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.

P. L.: R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, artt. 75-77.

R. R., n. 63. — Ha la sua fonte nello stesso decreto 30 dicembre 1923 (articoli 75-77) la disposizione dell'art. 58 sulla sistemazione e il rimboschimento dei terreni vincolati.

Art. 59.

Regolamento protettivo dei corsi d'acqua.

I proprietari di immobili situati in prossimità di corsi d'acqua, che arrecano o minacciano danni all'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.

R. R., n. 63. — 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.

Sezione V. — DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA.

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.

P. L.: Legge 25 giugno 1865, n. 2359, art. 89.

R. R., n. 64. — Sono richiamate in questa sezione (articoli 60-63) le limi-

tazioni che derivano dai piani regolatori, dai regolamenti edilizi comunali e dalle leggi che stabiliscono particolari modalità di costruzione per le località sismiche.

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.

R. R., n. 64. — Una disposizione speciale regola il caso in cui nei piani regolatori sia preveduta la formazione dei così detti comparti.

Art. 62.

Norme di edilizia e di ornato pubblico.

Le regole 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.

Col capoverso dell'articolo 63 si ammette esplicitamente che i regolamenti edilizi comunali sono fonte di diritti per i privati. La lesione di tali diritti dà luogo soltanto al risarcimento dei danni. La riduzione in pristino è ammessa limitatamente alle violazioni delle norme regolamentari richiamate nella sezione seguente. (Vedi articoli 64, 77, 80, 81, 82).

Sezione VI. — DELLE DISTANZE NELLE COSTRUZIONI,

PIANTAGIONI E SCAVI E DEI MURI, FOSSI E SIEPI INTERPOSTI TRA I FONDI.

R. C. R., pag. 39. — Nel codice vigente la materia di questa sezione si inizia con l'art. 570, ma la Commissione ha ritenuto superfluo ripetere la disposizione nel medesimo contenuta, in quanto essa non costituisce che uno dei

poteri inerenti al diritto di proprietà, quello cioè di costruire in qualsiasi punto del proprio fondo, e quindi anche sul confine.

Non facile si presentava il regolamento delle distanze nelle costruzioni, sia per le sempre maggiori esigenze dell'igiene e dell'estetica edilizia, sia per le numerose controversie cui tali distanze hanno sempre dato luogo, nonostante l'ottima redazione degli articoli 556 e 571 del vigente codice. Non si è ritenuto opportuno seguire il codice brasiliano nella distinzione tra città e campagna, sia per la difficoltà che poi si incontrerebbe nello stabilire quando una località si debba considerare città e quando campagna, sia perchè, col sempre maggiore addensamento delle popolazioni, località oggi considerate campagna possono dopo breve tempo entrare a far parte della città, sia infine perchè per le maggiori esigenze delle città provvedono i regolamenti edilizi, restando le norme del codice a rappresentare quel minimo da osservarsi quando il regolamento non imponga maggiori restrizioni.

R. R., n. 65. — Un primo gruppo di norme in questa materia concerne la distanza nelle costruzioni e la comunione forzosa dei muri (articoli 64-70). La relativa disciplina legislativa resta dominata, come già nel codice del 1865, da due regole fondamentali: da un lato, l'obbligo di osservare la distanza minima di tre metri fra 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 forzosa dei muri, nella sua regolamentazione, non presenta notevoli diversità rispetto al vecchio codice. Occorre tuttavia accennare a talune innovazioni di carattere particolare, rivolte sopra tutto a introdurre nel testo legislativo opportune precisazioni e a eliminare controversie.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 571.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 51.

R. C. R., pag. 39. — Il progetto comincia con lo stabilire, nell'art. 51, che la distanza tra le costruzioni, quando non siano unite o aderenti, non può essere minore di tre metri, salvo le maggiori distanze stabilite dai regolamenti locali. E' questo il principio basilare cui si ispira tutto il successivo regolamento delle distanze.

Art. 65.

Comunione forzosa 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 eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino.

P. L.: C. civ. 1865, art. 556.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 52.

R. C. R., pag. 39. — Con l'art. 52, come già nell'art. 556 del vigente codice,

si riconosce al proprietario di un fondo contiguo all'edificio altrui il diritto 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. Altrettanto deve fare, per l'art. 55, se, pur essendo l'edificio del vicino a distanza minore di un metro e mezzo dal confine, egli non voglia chiedere la comunione del muro.

R. R., n. 66. — Secondo l'indirizzo prevalente nella giurisprudenza, ho anzitutto chiarito che l'acquisto parziale della comunione del muro è permesso soltanto nel senso dell'altezza e non anche in quello della lunghezza.

Si desume dalla dizione dell'articolo che la comunione forzata del muro non si acquista per atto di volontà unilaterale del richiedente, ma per accordo tra le parti e, in difetto di accordo, per sentenza.

Art. 66.

Comunione forzata 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 dev'è 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 571.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 53.

Vedi R. C. R. e R. R. all'articolo precedente.

R. R., n. 66. — Inoltre ho dato 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 ho 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.

Nei Comuni, nei quali i regolamenti edilizi stabiliscono, ai sensi dell'art. 64,

una distanza maggiore dei tre metri fra le costruzioni su fondi finitimi, deve valere la distanza di un metro e mezzo dal confine, fissata nell'art. 66?

Questa distanza appare strettamente collegata alla distanza dei tre metri prescritta nell'art. 64. I due articoli 64 e 66, in correlazione fra loro, realizzano un giusto equilibrio tra gli interessi dei proprietari confinanti. Il proprietario che fabbrica per primo, se vuol sottrarre il muro della propria fabbrica alla comunione forzosa, deve arretrarsi dal confine almeno un metro e mezzo. Una pari limitazione è imposta all'altro proprietario, perchè questi, non potendo appoggiare la propria fabbrica a quella del vicino, deve lasciare libero un metro e mezzo del proprio suolo, in modo da rispettare in totale l'intercapedine minima dei tre metri tra le due costruzioni. Se varia la distanza minima tra le costruzioni vicine, non può non variare la distanza dal confine necessaria per sottrarre il muro alla comunione forzosa, poichè altrimenti verrebbe meno quel rapporto di equilibrio tra gli interessi dei proprietari confinanti. Sembra quindi di potere ritenere che in quei comuni, nei quali viga una distanza maggiore dei tre metri tra le costruzioni vicine, la distanza del metro e mezzo, prevista dall'art. 66, debba, in analogia al sistema seguito dal codice, essere elevata alla metà della maggiore distanza stabilita ai sensi dell'art. 64.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 54.

R. C. R., pag. 41. — Con l'art. 54, che non trova riscontro nel vigente codice, 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. 52 (*art. 65*); per cui è sufficiente che egli paghi solo un'indennità in compenso di tale innesto.

R. R., n. 66. — Nuova è la disposizione che autorizza il vicino a servirsi del muro contiguo per innestarvi un capo del proprio muro mediante pagamento di un'indennità per l'innesto, senza l'obbligo di acquistare la comunione. In vero, dato l'uso limitato che il vicino intende fare del muro, sarebbe eccessivo costringerlo all'acquisto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 571.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 55.

R. C. R., pag. 40. — Una disposizione nuova contenuta negli articoli 51 e 55

è quella per cui è consentito costruire contro l'edificio del vicino pur senza chiedere la comunione del muro e senza appoggiarvisi, purchè tuttavia le due fabbriche siano tra loro aderenti in modo che nel mezzo non resti alcuna intercapedine. Accertato che ciò sia tecnicamente possibile, non è senza vantaggio, talvolta per ambo le parti, 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 quest'ultimo edificio, durante l'abbattimento e la ricostruzione, rimarrebbe con un lato scoperto.

R. R., n. 66. — Ancora più notevole è la innovazione contenuta nell'articolo 68. 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.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 56.

R. C. R., pag. 40. — Con l'art. 56, 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, 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, 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 dei proprietari, sia quando sia costruito sul confine, sia quando sia già costruito, sia infine, quando sia da costruire.

R. R., n. 67. — Nel computo della distanza minima dei tre metri da osservarsi tra le costruzioni finitime non si tiene conto del muro di cinta e di ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri. Il principio, già elaborato dalla 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.

Le applicazioni pratiche che discendono da quest'articolo sono le seguenti:

a) *Il proprietario può costruire sul confine, anche se nel fondo del vicino esista un muro isolato a distanza minore di tre metri;*

b) *Il proprietario non può domandare la comunione del muro isolato esistente nel fondo vicino a distanza minore di un metro e mezzo dal confine. Ed inverso se egli può costruire sulla linea di confine malgrado l'esistenza del muro isolato, è logico che non possa invadere l'altrui sfera di proprietà, fabbricando contro il muro isolato arretrato e occupando il suolo interposto;*

c) *data l'esistenza di un muro di cinta o isolato sul confine, il proprietario vicino può chiedere la comunione e appoggiarvi la sua fabbrica, purchè al di là non preesista un edificio a distanza inferiore ai tre metri; nell'ipotesi affermativa deve osservare la distanza legale dall'edificio stesso. Se al di là del muro di confine non presiste entro il margine dei tre metri alcun edificio, il vicino, che non intenda acquistare la comunione del muro, può fabbricare a qualsiasi distanza dal muro stesso e cioè senza sottostare all'intercapedine minima di legge;*

d) *Se al di là del muro di cinta o isolato posto sul confine esiste un edificio a distanza minore di un metro e mezzo, il vicino può domandare la comunione del muro dell'edificio, occupando il suolo interposto. S'intende che in questo caso per attuare la comunione forzata si rende necessario l'abbattimento del muro di cinta o isolato interposto, il cui valore deve essere pagato, in base ai principi generali, dal vicino che intende profittare della comunione forzata.*

E' chiaro che usando, per brevità di dizione, l'espressione «muro isolato» intendiamo riferirci al muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri.

Art. 70.

Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzata.

Alla comunione forzata 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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 556, 2° comma, 572.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 57.

R. C. R., pag. 41. — Con l'art. 57, fondendo il capoverso dell'art. 556 e l'art. 572, si sottraggono alle norme della comunione forzata 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. 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.

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, dovendo a queste applicarsi le leggi e i regolamenti relativi, e ciò si dispone appunto col capoverso dell'art. 57.

R. R., n. 67. — Sono esenti dalla comunione forzata e dalla costruzione in aderenza non soltanto, come già per il codice del 1865 (art. 556), gli edifici appartenenti al pubblico demanio e quelli soggetti allo stesso regime del demanio pubblico, ma altresì quelli che siano riconosciuti d'interesse storico, archeologico o artistico a norma delle leggi in materia.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 546.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 69.

R. C. R., pag. 49. — Nell'art. 69, riferentesi alla presunzione di comunione dei muri divisorii, sono stati fusi insieme gli articoli 546 e 547 del vigente codice, sopprimendosi la eccessiva casistica contenuta nell'art. 547, e stabilendosi invece che la presunzione di comunione può essere vinta oltre che dal titolo, dalla prova contraria, e che questa può anche consistere in segni apparenti, di cui si indicano alcuni, *exemplificationis causa*.

Si è seguito così sostanzialmente il sistema adottato dall'art. 852 del codice cileno, secondo cui, per risolvere la questione circa la proprietà del muro, occorre tener conto delle *apparenze* di esso (*señal aparece*). In una villa infatti, per esempio, costruita secondo un determinato stile, se il muro che la circonda sia costruito secondo il medesimo stile, è evidente che esso sia stato costruito da chi costruì la villa, e che quindi gli appartenga.

Con la parola «muro» adoperata nell'articolo in esame, s'intende qualsiasi specie di muro, sia esso a calce, sia a secco, sia in cemento, o altro.

Per l'art. 853 del codice cileno, nel caso in cui uno dei fondi sia tutto chiuso e l'altro aperto, il muro è di proprietà di colui al quale appartiene il fondo chiuso.

L'art. 69 non dispone altrettanto, ma come si è fatto nell'art. 80 per le siepi, così qui, 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 questo a costruire il muro anche verso il suddetto fondo aperto.

Nell'interpretazione dell'art. 546 sorse ancora il dubbio se la presunzione di comunione sussista anche quando si tratti di muro di divisione tra un edificio privato e un edificio pubblico o destinato ad uso pubblico. Tale dubbio, come ritenne già la maggior parte degli scrittori, non aveva ragione di essere, nè può sorgere dall'art. 69 del progetto che non fa alcuna distinzione al riguardo, mentre quando si son voluti escludere dalla comunione forzata gli edifici pubblici o equiparati, si è detto espressamente (art. 57 - art. 70).

Mentre infine l'art. 546 limita la presunzione di comunione ai muri divisorii tra edifici, cortili, giardini e recinti nei campi, con l'articolo in esame la presunzione è stata estesa anche agli orti ed ai campi in genere, e quindi anche ai muri divisorii tra latifondi.

R. R., n. 68. — Un secondo gruppo di norme (articoli 71-79) riguarda le presunzioni di appartenenza dei muri divisorii e il regime dei muri comuni. In conformità del codice del 1865 (articoli 546 e 547) 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 proprietà esclusiva del muro divisorio tra campi, cortili, giardini ed orti, sulla base della posizione del piovante esistente nel muro e, ove questo manchi, di altri segni particolarmente qualificati.

Per quanto la presunzione di comunione stabilita in questo articolo non faccia salva espressamente la prova contraria, è da ritenere che trattasi di una presunzione juris tantum. In questi sensi è del resto la R. R.

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 piovante 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 piovante prevale su tutti gli altri indizi.

P. L.: C. civ. 1865, art. 547.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 69.

Vedi R. C. R., R. R. e nota all'articolo precedente.

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

P. L.: C. civ. 1865, artt. 548, 549.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 70, 71.

R. C. R., pag. 50. — Gli articoli 70, 71 e 72 riproducono integralmente gli

articoli 548, 549 e 550 del vigente codice, eccetto 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 ». La rinuncia al diritto di comunione consentita dall'art. 71, per essere efficace, deve essere trascritta (art. 357, n. 3).

R. R., n. 69. — Circa gli obblighi e i diritti di ciascun condomino rispetto al muro comune, non ho apportato innovazioni rilevanti (articoli 73-75).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 550.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 72.

Vedi R.O.R. e R.R. all'articolo precedente.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 551, 552, 557.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 73.

R. C. R., pag. 50. — Nell'art. 73 sono stati fusi gli articoli 551, 552 e 557, relativi all'appoggio e immissione di travi e catene nel muro comune, riducendosene la formulazione di carattere eccessivamente regolamentare.

Art. 76.

Innalzamento nel 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 dello 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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 553, 554, 555.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 75.

* In ordine a questa disposizione la C. A. L. aveva proposto di precisare che l'ingrossamento del muro alla base può essere fatto sul suolo del vicino, sempre che si tratti di suolo libero. Aveva inoltre suggerito di stabilire che il vicino, il cui suolo fosse stato occupato per dare maggiore spessore al muro, avesse diritto di conseguire il valore del suolo occupato e non già soltanto la metà di tale valore (*Atti C. A. L.*, Verb. n. 14, pag. 176).

R. R., n. 69. — Una innovazione ho introdotto in tema d'innalzamento del muro comune. Come per il 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 maggiore spessore che si renda necessario. Se nonchè 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.

Art. 77.

Costruzione del muro di cinta.

Ciascuno può costringere il vicino a contribuire per metà nella 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 essere di tre metri.

P. L.: C. civ. 1865, art. 559.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 76.

R. C. R., pag. 50. — Nella compilazione dell'art. 76, corrispondente all'art. 559 del vigente codice, si è discusso 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, 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, omettendosi 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.

R. R., n. 70. — In ordine ai muri di cinta, è riconosciuto, in conformità

del codice del 1865 (art. 559), il diritto di costringere il vicino a concorrere per metà nella spesa di costruzione di essi, quando separano le rispettive case, i cortili e i giardini posti negli abitati. La loro altezza, in mancanza di regolamenti locali o di convenzione tra le parti, rimane fissata in tre metri.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 560.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 77.

R. C. R., pag. 50. — Lo stesso diritto di recinzione sussiste anche quando i due fondi contigui siano a diverso livello: ma in tal caso, per l'art. 77, come già per l'art. 560 del vigente codice, 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. R., n. 70. — 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 (art. 78, 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 dell'art. 78 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 561.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 78.

R. C. R., pag. 51. — Qualora il vicino non voglia contribuire alle spese del muro di cinta, l'art. 78 dispone, come già l'art. 561 del vigente codice, 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 acquistare allora la comunione del detto muro, a norma dell'art. 52 (*art. 65*), pagando in tal caso, come è intuitivo, la sola metà del valore del muro, e non il prezzo della metà del suolo, per essere stato questo già da lui a suo tempo ceduto senza compenso. Tale cessione, per essere efficace, deve essere trascritta (*art. 357, n. 3*).

R. R., n. 70. — 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 573.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 59.

R. C. R., pag. 42. — Gli articoli 59, 60, 61 e 62 regolano le distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, fosse di latrina, di concime, camini, forni, stalle, ecc. Nel vigente codice tale materia è regolata dagli articoli 573, 574, 575, 576 e 577, contenenti molte e minute norme che hanno carattere prevalentemente regolamentare, per cui nel progetto si è cercato di evitare ciò, fermando soltanto i principi essenziali, ai quali poi si debbono ispirare i regolamenti, nella specificazione dei vari casi.

Il codice francese (*art. 674*) non stabilisce, in questa materia, distanze, lasciando alle parti, ed in caso di disaccordo, al giudice, di fissarle volta per volta. I codici messicano (*art. 845*), spagnolo (*art. 590*) e cileno (*art. 856*) rinviavano invece ai regolamenti locali. La mancanza di fissazione di distanze, invero, importa l'inconveniente di dover sempre, o quasi sempre, far ricorso all'autorità giudiziaria, la quale, a sua volta, dovrebbe necessariamente procedere a perizia, e ognuno vede con quanto dispendio di tempo e di danaro.

Poichè può talvolta avvenire che per la speciale situazione dei luoghi o per la natura del suolo, le distanze fissate dalla legge possano essere o insufficienti o eccessive, si è consentito all'autorità giudiziaria di stabilire distanze non solo maggiori, ma anche minori di quelle fissate dal codice, facendosi sempre salvi i regolamenti locali. 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.

Con l'*art. 62*, dato il carattere d'ordine pubblico delle distanze in questione, se ne è sancita la inderogabilità per convenzione privata, donde deriva che il giudice debba ordinare l'abbattimento delle opere costruite in deroga ad esse.

È bene rilevare che mentre l'*art. 573* del vigente codice si riferisce all'apertura di pozzi, cisterne, ecc. presso il muro altrui o anche comune, l'*art. 59* si riferisce invece a simili costruzioni « presso il confine ancorchè sul medesimo si trovi un muro divisorio », per cui la distanza ivi stabilita deve essere osservata

anche quando sul confine non vi sia alcun muro o costruzione, come è anche per l'art. 856 del codice cileno, e ciò perchè la disposizione non è a sola tutela delle costruzioni, ma anche dell'igiene, e serve inoltre anche pel caso in cui si debba eseguire una costruzione sul confine, dopo che sia stata già praticata l'apertura di pozzi, cisterne, ecc.

Per le tubature, si è stabilita una minore distanza e si è per giunta disposto che questa non si riferisce 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 dal detto muro. È evidente poi che, come ha pur ritenuto la Suprema Corte, i tubi a cui si riferisce il capoverso dell'art. 59, come già il secondo comma dell'art. 573, non comprendono le grondaie, e che l'indicazione delle opere contenute nell'articolo in esame non è tassativa, onde questo deve applicarsi a tutte le altre che presentano sostanziali affinità con quelle espressamente enunciate.

R. R., n. 71. — Non alterano nella sostanza la disciplina stabilita dal vecchio codice (articoli 573 - 577) le disposizioni degli articoli 80, 81 e 82, che regolano le distanze da osservarsi nella apertura, presso il confine, di pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime, nella costruzione di forni, camini, stalle, magazzini di sale e simili, e nell'escavazione di fossi o canali. E' tuttavia da notare che, mentre gli articoli 573 e 574 del vecchio codice, trattandosi dell'apertura di pozzi, cisterne, fosse di latrine o di concime, ovvero della costruzione di forni, camini, stalle, magazzini di sale e simili, regolavano le distanze in relazione all'ipotesi dell'esistenza, sul confine, di un muro divisorio, gli articoli 80 e 81 del testo esigono che le distanze siano osservate anche quando sul confine non sorge alcun muro o costruzione, giacchè esse sono stabilite non soltanto a tutela degli edifici, ma altresì dell'igiene.

Art. 81.

Distanza 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 574.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 60.

R. C. R., pag. 43. — L'art. 60 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, rinviando, come è nel vigente art. 574, ai regolamenti, ed in mancanza di questi, disponendo l'osservanza delle norme necessarie a preservare da danni i fondi vicini. Non si fa menzione delle macchine, di cui parla l'art. 574, perchè a preservare dalle immissioni di fumo, calore, scintille, ecc., da quelle prodotti provvede già l'art. 31 (art. 35).

R. R., n. 71. — Nell'art. 81, concernente le distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi, non si fa poi menzione delle macchine messe in moto dal vapore, delle quali parlava l'art. 574 del vecchio codice, in quanto le immissioni di fumo, calore o altro sono disciplinate dall'art. 35.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 575, 576, 577.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 61.

R. C. R., pag. 43. — Si sono fuse nell'art. 61, relativo alla escavazione di canali e fossi presso il confine, le disposizioni eccessivamente dettagliate contenute negli articoli 575, 576 e 577 del vigente codice.

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 ecceda la sommità del muro.

P. L.: C. civ. 1865, art. 579.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 63.

R. C. R., pag. 43. — Gli articoli 63 a 67 regolano, come già gli articoli 579 a 582 del vigente codice, le distanze per le piantagioni. Il vigente codice, a tal uopo, divide gli alberi in tre categorie: quelli di alto fusto, quelli di non alto fusto, ed infine le viti, gli arbusti, le siepi vive, ecc. Tale distinzione esisteva

anche nel codice francese (art. 671), ma con la legge 20 agosto 1881 quest'articolo è stato modificato nel senso che in mancanza di regolamenti particolari o di usi riconosciuti, la distanza deve essere di due metri per gli alberi che superano i due metri di altezza, e di mezzo metro per le altre piante.

Il codice spagnolo (art. 591) stabilisce, in mancanza di regolamenti o usi, la distanza di due metri per gli alberi alti e di cinquanta centimetri per gli arbusti e gli alberi bassi; il codice messicano (art. 846) la distanza di due metri per gli alberi alti, e di un metro per gli arbusti e gli alberi piccoli.

La Commissione parimenti ha ritenuto 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 nel vigente codice. Quindi, qualora non provvedano i regolamenti locali (non si fa richiamo agli usi locali perchè risulta che in Italia non esistono in tale materia) si sono distinte le piante 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. 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 (*art. 85*), che si riferisce anche al caso in cui la pianta sia nata spontaneamente.

Atti C. A. L., Verb. n. 14, pag. 172. — PUTZOLU - Esprime l'avviso di ridurre le distanze e di non specificare l'altezza degli alberi, limitandosi a distinguere gli alberi di alto fusto dagli altri.

R. R., n. 72. — Circa le distanze da osservarsi per alcune piantagioni, l'art. 83 riproduce con lievi modificazioni l'art. 579 del codice del 1865. A differenza del vecchio codice, che non faceva menzione degli usi locali e dava prevalenza soltanto ai regolamenti, l'art. 83 dispone che, in mancanza di regolamenti, gli usi locali prevalgono 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).

Nuova è la disposizione del terzo comma dell'articolo, il quale precisa che le distanze si misurano con riferimento al tempo della piantagione o della semina. E' da ritenere perciò che non debba tenersi conto del successivo ingrossamento del tronco dell'albero.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 580.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 64.

R. C. R., pag. 44. — L'art. 64, modificando l'art. 580 del vigente codice, per le piante presso i confini di boschi, lungo le sponde di canali e lungo le strade, distingue tra boschi, canali e strade di proprietà pubblica, per i quali si riporta alla legge sui lavori pubblici ed alle altre relative leggi, e boschi, canali e strade di proprietà privata, per i quali invece si riporta ai regolamenti ed agli usi

locali, ed in difetto alle distanze stabilite nell'articolo precedente, pur lasciandosi all'autorità giudiziaria la facoltà di determinare una distanza maggiore o minore, se lo ritenga opportuno, tenuto conto che non di rado l'alberatura lungo un canale o una strada riesce di vantaggio invece che di danno.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 581.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 65.

R. C. R., pag. 44. — L'art. 65 riproduce l'art. 581 del vigente codice, 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.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 66.

R. C. R., pag. 45. — Qualora per convenzione, prescrizione, o anche per destinazione del padre di famiglia, si sia acquistato il diritto a tenere alberi a distanza minore di quella legale, è sorto 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'art. 66 del progetto.

Simile principio non è naturalmente applicabile quando l'albero sia stato abbattuto proprio dal vicino, in quanto in tal caso *malitiis 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'art. 66, 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.

R. R., n. 72. — L'art. 86 regola il caso che siasi acquistato il diritto di tenere l'albero a distanza minore della legale e l'albero muoia o venga reciso o abbattuto: in questo caso l'albero che sia ripiantato dovrà essere tenuto alla distanza legale. Non così se la pianta perita faceva parte di un filare lungo il confine, giacchè la sistemazione in filare conferisce al complesso arboreo un carattere unitario.

Poichè quest'articolo non contiene una disposizione d'ordine pubblico, sembra di dover ritenere che la convenzione, con la quale si acquista il diritto di tenere alberi a distanza minore di quella legale, possa attribuire il diritto di ripiantare nel medesimo posto l'albero morto, reciso o abbattuto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 582.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 67, 68.

R. C. R., pag. 45. — L'art. 582 del vigente codice sancisce 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 addentrino 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 conferisce al vicino il diritto di recidere i rami o l'albero, se ciò non avesse fatto il proprietario, e di appropriarsene la legna (D. XLIII, 27, fr. 1 pr. e 7). La stessa norma si trova nell'art. 673 del codice francese, modificato dalla legge 12 febbraio 1921, con l'aggiunta che il diritto alla recisione di rami e radici è imprescrittibile, e negli articoli 558 del codice brasiliano, 592 del codice spagnolo, e 848 del codice messicano.

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.

Il codice germanico e quello svizzero impongono la recisione quando l'immissione di rami o radici produca danno. Dispone infatti il § 910 del codice germanico: « Il proprietario di un fondo può tagliare e tenersi le radici di un albero o di un arbusto penetrato nel suo fondo da un fondo contiguo. Lo

stesso vale dei rami sporgenti, se il proprietario ha stabilito al possessore del fondo vicino un termine adeguato per toglierli ed essi non sono stati tolti entro il termine.

Al proprietario non spetta questo diritto se le radici o i rami non pregiudicano il godimento del fondo ».

L'art. 687 del codice svizzero dispone: « Il vicino può tagliare ed appropriarsi i rami sporgenti e le radici penetranti quando danneggino la sua proprietà e dietro reclamo non siano tolti entro un termine conveniente ».

La Commissione ha considerato 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: il codice francese all'uopo dispone che quelli caduti naturalmente appartengono al vicino, quello svizzero sancisce che se il proprietario tollera la sporgenza di rami sul suo suolo coltivato o fabbricato, ha diritto ai frutti che producono, e il § 911 del codice germanico dispone che « i frutti che da un albero o da un arbusto cadono sopra un fondo contiguo, si hanno per frutti di questo fondo ».

Non è a trascurare che neppure 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 essi 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 65 (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 e nei codici spagnolo e messicano, anche nel progetto si è fatta 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.

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.

Come è già nel codice francese, e come del resto aveva pur ritenuto la Suprema Corte in base al codice vigente, si dispone altresì che il diritto in questione non è soggetto a prescrizione. Ciò, 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.

Non è escluso invece che, come ha anche ritenuto la Suprema Corte, il diritto a mantenere i rami sporgenti sul fondo altrui o le radici in esso penetranti, possa acquistarsi per destinazione del padre di famiglia.

R. C. R., pag. 48. — Con l'art. 68, che non ha riscontro nel vigente codice, si provvede circa la spettanza dei frutti caduti sul fondo del vicino, disponendo che questi appartengano al proprietario dell'albero, che può richiedere al vicino i frutti caduti sul fondo di costui, e se questi non vi si presti, può accedere sul relativo fondo, per raccogliarli, salvo, naturalmente, il risarcimento dei danni cagionati dall'accesso. In verità, 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 (*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'art. 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 in 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.

R. R., n. 72. — A eliminare ogni ragione di dubbio ho esplicitamente dichiarato (*art. 87, primo comma*) che il diritto di esigere il taglio dei rami degli alberi del vicino protesi sul proprio fondo e di tagliare le radici che vi si addentrino dal fondo vicino può esercitarsi in qualunque tempo. In questa materia è lasciato però ampio campo di applicazione, oltre che ai regolamenti, agli usi locali, e ciò per tutte le specie arboree, in quanto si è soppressa l'inopportuna limitazione del codice del 1865 (*art. 582*), che gli usi richiama soltanto per gli ulivi.

A proposito dei rami protesi sul fondo del vicino, il nuovo codice (*art. 87, secondo comma*) risolve un'annosa questione, e cioè se i frutti naturalmente caduti da tali rami appartengano al proprietario dell'albero che li ha prodotti ovvero al proprietario del fondo su cui sono caduti. Facendo salvi gli usi locali, è sembrato preferibile adottare la seconda soluzione.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 565, 566, 567.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 79.

R. C. R., pag. 51. — L'art. 79 riassume il contenuto degli articoli 565, 566 e 567 del vigente codice, relativi alla presunzione di comunione dei fossi interposti tra due fondi, adottando per la prova contraria la stessa formola usata nel capoverso dell'art. 69 per i muri divisorii, e l'art. 80 (*art. 89*), riproducendo con qualche modificazione l'art. 568, stabilisce, salvo la prova contraria, la presunzione di comunione della siepe esistente fra due fondi.

R. R., n. 73. — La disciplina di queste materie si conclude con un gruppo di norme (articoli 88 - 90), le quali, in conformità dei criteri stabiliti nel vecchio codice (articoli 565 - 569), stabiliscono presunzioni di comunione e di proprietà esclusiva dei fossi e delle siepi interposti tra i fondi e degli alberi sorgenti sul confine.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 568.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 80.

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

P. L.: C. civ. 1865, art. 569.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 81.

R. C. R., pag. 51. — L'art. 81 riproduce, con qualche lieve modificazione, l'art. 569, relativo alla comunione degli alberi sorgenti nella siepe comune o sulla linea di confine.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 82.

R. C. R., pag. 51. — La definizione delle luci e delle vedute, contenuta nell'articolo 82, è sembrata utile perchè nel vigente codice, parlandosi ora di vedute, ora di finestre, ora di aperture, ora di prospetti, sorge 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. R., n. 74. — Il nuovo codice accoglie la distinzione tradizionale delle finestre in luci e vedute.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 584, 585.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 83.

R. C. R., pag. 52. — L'art. 83 stabilisce le caratteristiche necessarie per le luci, tra cui un'inferriata, per la quale, invece di stabilire, come nel vigente articolo 584, 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'invetriata 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.

R. R., n. 74. — Sensibilmente attenuato è il rigoroso regime stabilito per le finestre lucifere dal 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 abolisce l'onerosa prescrizione del telaio a invetriata fissa, sostituendola con l'altra di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiore 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.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 86.

R. C. R., pag. 52. — Ad evitare poi che taluno possa subdolamente praticare aperture che manchino di alcuni dei requisiti prescritti per le luci, ma in con-

dizioni 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. 86, che non ha riscontro nel vigente codice, 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. 83, e che il vicino possa sempre pretenderne la regolarizzazione.

R. R., n. 75. — E' 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. 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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 583, 584, 586.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 84.

R. C. R., pag. 52. — L'art. 84 stabilisce anzitutto il principio già affermato nella prima parte dell'art. 584, 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. 85 (*art. 95*) possono essere chiuse dal vicino che, ottenuta la comunione, vi appoggi il suo edificio.

Qualcuno pensa che la libertà di aprire le luci nel muro proprio contiguo 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 vigente codice, pel quale si riteneva da alcuni che nella sopraelevazione non potessero aprirsi neppure delle finestre lucifere.

R. R., n. 74. — Ma anche per altro verso si facilita (art. 94) l'apertura delle finestre lucifere. Il vecchio codice (art. 586) esigeva per la apertura di esse 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).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 584, ult. comma.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 85.

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 fra i due fondi vicini vi è una via pubblica.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 587, 589.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 87-89.

R. C. R., pag. 53. — Gli articoli 87 e 88, relativi alla distanza per l'apertura di vedute riproducono in gran parte gli articoli 587 e 588, salvo qualche modificazione.

Si è lasciata la dicitura « fondo chiuso o non chiuso » già esistente nell'art. 678 del codice francese (nonchè nell'art. 878 del codice cileno), 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. Neppure del resto i codici spagnolo (art. 582) e messicano (art. 851) fanno distinzione fra fondi chiusi e non chiusi, nulla dicendo al riguardo. Poichè era sorto dubbio se la limitazione disposta dagli art. 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 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. R., n. 76. — Meno sensibili sono le innovazioni introdotte in tema di vedute o prospetti.

Si è lasciata immutata la distanza di un metro e mezzo per le vedute dirette, precisando, tuttavia, che la distanza va osservata anche per le terrazze, per i lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino.

E' ovvio che se le terrazze o i lastrici solari sono muniti di parapetto che non permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, non v'è obbligo di osservare alcuna distanza dal confine.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 588, 589.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 88-89.

R. C. R., pag. 54. — Per le vedute laterali ed oblique, la distanza è stata portata a centimetri settantacinque, sembrando troppo esigua quella di centimetri cinquanta.

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 ancora più a quella diretta che a quella laterale, mentre se l'angolo è molto largo si avvicina più a quella laterale.

Non si è nell'art. 88, per le vedute laterali ed oblique, ripetuta l'eccezione che si fa per le dirette, per il caso che esse guardino sulla via pubblica 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.

Fra le vie pubbliche poi, ai fini della eccezione stabilita dall'art. 87 (*art. 96*), 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.

R. R., n. 76. — Per le vedute laterali od oblique la distanza è stata elevata a settantacinque centimetri, sembrando insufficiente la distanza di mezzo metro stabilita dal vecchio codice (art. 588, primo comma).

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 vuole 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.

P. L. : C. civ. 1865, art. 590.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 90.

R. C. R., pag. 54. — L'art. 90 riproduce il contenuto dell'art. 590, completandolo per eliminare alcuni dubbi sorti nell'interpretazione dello stesso.

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.

Era finora sorto dubbio circa la distanza da osservare quando la veduta diretta formi 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.

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'art. 90 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, 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. R., n. 76. — Si è precisato che, quando per convenzione o altrimenti si è acquistato il diritto di avere una veduta diretta verso il fondo vicino, il proprietario di questo deve osservare, nel fabbricare, la distanza di tre metri non soltanto di fronte, ma anche al di sotto della finestra; se poi questa formi nello stesso tempo veduta obliqua, deve inoltre osservare la distanza di tre metri dai lati di essa.

Come risulta dal secondo comma dell'articolo, l'obbligo di osservare la distanza di tre metri anche dai lati della finestra riguarda soltanto il proprietario del fondo, rispetto al quale la finestra forma una veduta diretta ed obliqua nello stesso tempo. Invece il proprietario del fondo, rispetto al quale la finestra forma solamente una veduta laterale od obliqua, non deve nel fabbricare osservare alcuna distanza dal più vicino lato della finestra stessa.

Sezione VIII. — DELLO STILICIDIO.

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 affinché le acque piovane vi siano immesse con gronde o canali. Si osserveranno in ogni caso i regolamenti locali e le leggi sulla polizia idraulica.

P. L. : C. civ. 1865, art. 591.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 58.

R. C. R., pag. 41. — Si è ritenuto la sezione in esame sede adatta anche per la disposizione contenuta nell'art. 591 del vigente codice (ora 58), modificandola soltanto nel senso di non consentire che le acque piovane scolino sulla via pubblica, ma in un pubblico colatoio. Circa la formulazione dell'articolo è assolutamente privo di 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.

Non sorge dubbio poi che con la parola *tetto* si intende qualsiasi specie di copertura.

R. R., n. 77. — L'art. 99 riproduce nel primo comma la disposizione dell'art. 591 del codice del 1865; nel secondo comma, integrando la norma del vecchio codice, fa obbligo al proprietario, ove esistano pubblici colatoi, di convogliare in questi le acque piovane, in conformità dei regolamenti locali.

Sezione IX. — DELLE ACQUE.

R. R. n. 78. — Insieme con norme di nuova formulazione ho in questa sezione inserito, con opportune modificazioni, alcune norme che, collocandole impropriamente in una sezione dedicata alle servitù stabilite dalla legge, il vecchio codice (articoli 536-539, 543-546 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 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 alla agricoltura o all'industria dall'uso a cui l'acqua è destinata o si vuole destinare.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 540, 545.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 26, 43, 44.

R. C. R., pag. 27. — Come pel secondo comma dell'art. 667 del codice svizzero la proprietà del fondo si estende anche alle sorgenti in esso esistenti, così con l'art. 26 del progetto, che non ha riscontro nel vigente codice, si è estesa la proprietà del suolo alle acque esistenti nel suolo e nel sottosuolo, che non siano state dalla legge dichiarate di proprietà pubblica, e fatte salve le limitazioni stabilite dal codice stesso nel capo relativo ai limiti della proprietà fondiaria ed ai diritti di vicinato. 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.

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 avanzi al corso ordinario.

P. L.: C. civ. 1865, art. 543.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 49.

R. C. R., pag. 38. — L'art. 49 riproduce quasi integralmente, riducendolo ad unico comma, l'art. 543 del vigente codice, relativo al diritto del proprietario di un fondo costeggiato o traversato 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 o industriali.

P. L. : C. civ. 1865, art. 578.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 47.

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.

P. L. : C. civ. 1865, artt. 544, 578, 2° comma.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 50.

R. C. R., pag. 38. — L'art. 50 riproduce, come già si è rilevato, il contenuto dell'art. 544 e del capoverso dell'art. 578, con la modifica che, mentre quest'ultimo parla di assegnazione dell'indennità all'uno o all'altro dei proprietari, nel progetto si parla di assegnazione dell'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.

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.

P. L. : C. civ. 1865, art. 536.

L. P. : Prog. Comm. Reale, artt. 38, 39.

R. C. R., pag. 33. — L'art. 38, che trova riscontro anche nell'art. 689 del

codice svizzero, riproduce sostanzialmente l'art. 536 del vigente codice civile, 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 che in alcuni sorgerà 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.

R. C. R., pag. 34. — Mentre l'art. 38 prevede il caso di acque fluenti dal fondo superiore senza il concorso dell'opera dell'uomo, l'art. 39, che non trova riscontro nel vigente codice, ma che trova un'analogia disposizione nell'art. 641 del codice francese così modificato dalla legge 8 aprile 1898, e negli articoli 564 del codice brasiliano e 1072 del codice messicano, regola invece il caso in cui il proprietario del fondo superiore vi abbia esso fatto scaturire una sorgente con scavi o altre opere, o vi abbia condotto acque da altri luoghi: or bene, mentre nel caso dell'art. 38 il proprietario del fondo inferiore non può pretendere alcuna indennità per il deflusso di acqua non dovute al fatto del proprietario del fondo superiore, non così è nel caso dell'art. 39, perchè, quando sia stato quest'ultimo a far defluire le acque, non può pretendere che il proprietario del fondo inferiore ne subisca i danni senza indennità, salvo che questi, invece di danno, come non di rado avviene, ne consegua un vantaggio.

Come già per la legge francese 8 aprile 1898, si è ritenuto opportuno esentare dall'obbligo di ricevere le acque defluenti nel fondo superiore per opera del proprietario di questo, le case, i cortili, i giardini, i parchi e le aie ad esse attinenti, per l'eccessivo danno che tali immobili ne risentirebbero, senza, di solito, poter essere adeguatamente compensati dall'indennità.

Non si è ritenuto necessario, come qualcuno riteneva, riprodurre la disposizione dell'art. 838 del codice cileno, secondo cui il proprietario di un fondo può 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 caduta sulla stessa costituisce un *commodum* e non un diritto. Esso infatti 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.

* Per migliore intelligenza della *R. C. R.* si fa presente, che il progetto, con una variante all'art. 536 del codice del 1865, aveva stabilito che il proprietario del fondo superiore può utilizzare tutta l'acqua che si trova nel proprio fondo. Questa precisazione fu ritenuta superflua dalla C.A.L., perchè il diritto di utilizzare l'acqua del fondo proprio è evidente. (*Atti C.A.L.*, verb. n. 12, pag. 139).

L'art. 39 del progetto, al quale si accenna nella *R. C. R.*, è stato sostituito dalla norma di portata più ampia e generica contenuta nel terzo comma dell'art. 104 del codice.

Art. 105.

Consorzi 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.

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.

P. L. : C. civ. 1865, art. 537.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 40.

R. C. R., pag. 35. — L'art. 40, nella prima parte, prevede, 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. Non è compito del codice civile provvedere circa la procedura da osservarsi al riguardo e la natura del relativo provvedimento da emettersi dal magistrato; ciò va rimesso al codice di procedura civile. La disposizione in esame, 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.

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.

P. L. : C. civ. 1865, art. 538.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 41.

R. C. R., pag. 35. — L'art. 41 dispone che le stesse norme si applichino quando si tratti di ingombri formati nel corso delle acque.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 539.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 40, 42.

R. C. R., pag. 35. — Il secondo comma, che non esiste nel vigente codice, prevede invece che la distruzione degli argini o la variazione del corso delle acque, siano dovute al fatto del proprietario: in tal caso non può ammettersi l'intervento immediato e diretto degli altri proprietari nel fondo di quello, per distruggere o modificare quanto egli abbia fatto. Essi potranno intervenire soltanto dopo avere invitato il detto proprietario a provvedere, mediante l'ordinaria azione giudiziarla, che, nei casi di urgenza, potrà essere la denuncia di nuova opera o di danno temuto.

Mentre, poi, nel primo caso, il proprietario del fondo in cui siano rifatti gli argini, dovrà, a norma dell'art. 42, concorrere alle spese solo se l'opera riesca anche a lui di vantaggio, ed in proporzione del vantaggio che ne ricava, nel secondo caso invece, essendo stato il danno o pericolo di danno cagionato da lui, incombono a lui le spese per ovviarvi.

Art. 109.**Consorzi volontari.**

Possono 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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 46.

R. C. R., pag. 37. — L'art. 46, relativo alla costituzione di consorzi fra proprietari di acque vicine, non trova riscontro nel vigente codice, ma trae origine dall'art. 708 del codice svizzero, che dispone: «Se più sorgenti vicine, che appartengono a diversi proprietari e defluiscono da un medesimo bacino d'alimentazione, formano insieme un gruppo, ognuno dei proprietari può proporre che le sorgenti siano raccolte in comunione e distribuite agli aventi diritto in proporzione del getto anteriore.

Le spese per l'impianto comune sono sopportate dagli aventi diritto in ragione del rispettivo interesse.

Opponendosi qualcuno degli interessati, ognuno ha diritto di raccogliere a regola d'arte e di derivare la propria sorgente, ancorchè ne venga pregiudizio al getto delle altre e non deve indennità se non in quanto la sua sorgente sia aumentata in conseguenza del nuovo adattamento».

L'art. 46 si informa allo stesso principio sostanziale, ma mentre pel codice svizzero vien meno la obbligatorietà del consorzio qualora alcuno degli interessati vi si opponga, rendendo così vana la disposizione; pel progetto, invece, il consorzio diventa obbligatorio quando ne faccia richiesta la maggioranza dei proprietari, calcolata secondo l'interesse.

Il concorso di ciascun consortista alle spese sarà proporzionale alla quantità d'acqua di cui gode, ovvio essendo che gli oneri debbano proporzionarsi al vantaggio.

R. R., n. 79. — Particolare rilievo hanno le norme di nuova formulazione che concernono i consorzi (articoli 109-111). Questi possono essere volontari o coattivi: i primi sono costituiti dai proprietari che vogliono riunire e usare in comune le acque defluenti dal medesimo bacino di alimentazione o da bacini contigui; i secondi, al fine sempre di una migliore utilizzazione delle acque, sono costituiti d'ufficio dall'autorità amministrativa. I consorzi volontari sono disciplinati dal regolamento deliberato dalla maggioranza, la quale si calcola in base all'estensione dei terreni a cui serve l'acqua; riguardo alle forme di costituzione e al funzionamento dei consorzi coattivi si osservano le norme stabilite per i consorzi di miglioramento fondiario.

I consorzi coattivi, oltre che per la migliore utilizzazione delle acque, possono essere costituiti per regolarne il deflusso. Stabilisce infatti l'art. 105 che, 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 fra i proprietari dei fondi che traggono beneficio dalle opere stesse.

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. 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 710.

R. R., n. 80. — Ai modi di acquisto della proprietà enumerati dal codice del 1865 (art. 710) ho aggiunto l'accessione, che i compilatori del vecchio codice disciplinarono altrove considerandola non come un modo di acquisto, ma come uno sviluppo, un'esplicazione del diritto di proprietà sulla cosa principale. Ho inoltre aggiunto l'invenzione, essendo improprio considerare il ritrovamento delle cose smarrite e la scoperta del tesoro quali casi speciali di occupazione, e infine ho aggiunto 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 dell'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 ho eliminato la donazione, che non è un modo autonomo di acquisto, ma rientra nella categoria generale dei contratti.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 711.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 561.

R. C. R., pag. 244. — L'occupazione di cose mobili, che non appartengono ad alcuno, ma possono costituire oggetto di proprietà, determina l'acquisto della proprietà delle medesime (art. 561, primo comma). Tale modo di acquisto è dunque limitato espressamente alle cose mobili. 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 d'insignorirsi della cosa, non quella di diventare proprietario. Ma la soluzione del problema è lasciata alla dottrina. Segue, *exempli gratia*, l'indicazione di categorie di cose mobili *nullius*; le cose derelitte, quelle cioè che alcuno ha abbandonate, ossia ne ha perduto volontariamente il possesso con l'intenzione di perderne la proprietà; gli animali selvatici che vivono nello stato di naturale libertà (art. 561, comma 2 e 3).

R. R., n. 81. — Non ho apportato in questa materia innovazioni notevoli alle regole del codice del 1865, ma ho avuto cura di risolvere alcuni punti dubbi e le controversie che ne erano sorte.

R. R., n. 81. — L'art. 113, riproducendo con lieve variante l'art. 711 del vecchio codice, 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 che ho introdotto nell'art. 18 per attribuire al patrimonio dello Stato i beni immobili che non siano di proprietà di alcuno. E' così risolta una questione che traeva vita dalla formula generica dell'articolo 711 del vecchio codice.

Si prevede l'occupazione delle sole cose mobili, poichè per gli immobili l'occupazione è esclusa dall'art. 18.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 713.

L. P.: Prog. Comm. Reale artt. 563, 564.

R. C. R., pag. 244. — Gli sciami d'api, che migrano altrove, secondo l'art. 563, cessano dall'appartenere al loro proprietario se questi non li abbia inseguiti entro due giorni o durante due giorni ne abbia abbandonato l'inseguimento. E' ammesso l'inseguimento nel fondo altrui col minor danno e incombente per la proprietà e colle dovute cautele per l'incolumità delle persone; trascorsi i predetti termini il proprietario del fondo acquista la proprietà dello sciame (art. 564; cfr. art. 713 c. civ.).

R. R., n. 82. — Per ciò che concerne l'inseguimento degli sciami di api e degli animali mansuefatti, rimangono immutate le disposizioni dell'art. 713 del codice del 1865, le quali vengono però divise in due articoli, di cui l'uno (art. 114) relativo agli sciami di api, e l'altro (art. 115) agli animali mansuefatti. Ho soltanto aggiunto, al fine di 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 713, 2° comma.
L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 565.

R. C. R., pag. 244. — Gli animali mansuefatti cessano dall'appartenere al loro proprietario quando perdano l'abitudine del ritorno nel luogo loro destinato; il proprietario ha diritto d'inseguirli con le cautele di cui sopra, ma chi se ne è impadronito ne diventa proprietario se non sono reclamati entro 20 giorni (art. 565; cfr. art. 713 cpv. c. civ.).

Vedi R. R. all'art. 114.

Art. 116.

Migrazione di colombi, conigli e pesci.

I conigli o i 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 462.

* L'art. 462 del codice del 1865 non era stato riprodotto dal progetto. Al riguardo la R. C. R. osservava (pag. 60): «L'art. 462 del codice civile, che si spiega solo con ragioni storiche, è stato molto criticato dalla dottrina e perciò non è stato riportato.

R. R., n. 82. — Ho trasferito in questa sede la disposizione dell'art. 462 del vecchio codice, secondo cui i colombi, i conigli e i pesci che passano ad altra colombaia, conigliera o peschiera, si acquistano dal proprietario di queste, quando non vi siano stati attirati con arte o con frode. Mi è sembrato che più correttamente debba in questo caso ravvisarsi acquisto per occupazione, anziché per accessione.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 715.
L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 566.

R. C. R., pag. 245. — Quanto alle cose smarrite (art. 566 a 571) il diritto romano non riconosce acquisto di proprietà per il ritrovatore e nemmeno il diritto ad un compenso (fr. 67, D. 6, 1, 43; §§ 4, 7, 12 D. 47, 2; p. 43 § 9 D. eod.); dubbio se valga lo stesso per diritto comune; l'attuale diritto relativo al ritrovamento di cose perdute è più connesso all'antico diritto germanico. La cosa deve essere priva di possesso (*quid iacens*); valgono dunque al riguardo i principi relativi alla perdita del possesso; il più comune è quello della perdita *corpore*; e di qui il caso dello smarrimento; inventore della cosa è colui che la prende, non chi l'ha vista per primo. Il regime accolto nei citati articoli impone la pronta consegna al proprietario o possessore, non la

semplice denuncia alla pubblica autorità, in ciò conforme al diritto vigente, mentre diverge dall'attuale diritto germanico. Alla consegna al podestà deve accompagnarsi la denuncia delle circostanze note se vi è grave sospetto di sottrazione delittuosa, e del vero proprietario se noto. Finchè la cosa è presso il ritrovatore il rapporto è regolato come un deposito.

R. R., n. 83. — Si stabilisce che il ritrovatore, nel consegnare, quando non conosca il proprietario, la cosa al podestà del comune in cui l'ha trovata, deve indicare le circostanze del ritrovamento.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 716.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 567.

R. C. R., pag. 245. — L'art. 567 regola la pubblicazione della consegna e la vendita della cosa se le circostanze la consiglino, nonchè il deposito del prezzo.

R. R., n. 83. — Viene precisato che la pubblicazione dell'avviso di ritrovamento nell'albo pretorio del comune, da farsi, come nel vecchio codice, 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 717.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 568, 569.

R. C. R., pag. 245. — L'articolo 508 prescrive che dopo due anni dall'ultimo giorno della pubblicazione senza che si presenti il proprietario o il precedente possessore la cosa, o il prezzo, appartengono al ritrovatore e cessano gli altri diritti reali sulla cosa.

* L'affermazione contenuta nel progetto che con l'acquisto della proprietà cessano gli altri diritti reali sulla cosa non è stata riprodotta nel testo del codice.

R. R., n. 83. — Il termine, decorso il quale il ritrovatore acquista la proprietà della cosa ritrovata oppure il suo prezzo, quando le circostanze ne abbiano richiesto la vendita, è ridotto da due anni a un anno.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 718.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 570.

R. R., n. 83. — In relazione al nuovo valore della moneta, viene elevato da lire duemila a lire diecimila il valore della cosa ritrovata agli effetti della riduzione del premio sul sovrappiù dal decimo al vigesimo. Prevedendosi che la cosa non abbia valore commerciale, si rimette all'apprezzamento discrezionale del giudice la determinazione del premio.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 571.

R. C. R., pag. 245. — L'art. 571 equipara al proprietario o possessore colui che per altro titolo ha diritto alla restituzione della cosa.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 714.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 572, 575.

R. C. R., pag. 246. — Il diritto sul tesoro si ricollega al diritto romano e comune; la definizione che ne dà il codice attuale (art. 714 cpv.) e salvo lievi varianti, l'art. 572 del progetto, non è sostanzialmente diversa da quella data nel fr. 31 § 1 D. 41, 1, di Paolo: *Thensaurus 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.); il tesoro spetta per metà allo scopritore, per metà al proprietario del fondo o della cosa mobile. Il punto, se la scoperta debba essere avvenuta casualmente, non *data opera*, è risolto altrimenti dal progetto, e cioè nel senso che nulla è dovuto allo scopritore se questi si è introdotto nel fondo o ha ricercato nella cosa mobile senza il consenso del proprietario o del possessore.

* La disposizione introdotta dal progetto e cioè che nulla è dovuto allo scopritore se questo si è introdotto nel fondo o ha ricercato nella cosa mobile senza il consenso del proprietario o possessore non è stata accolta nel testo del codice.

R. R., n. 84. — La definizione e la disciplina che del tesoro dà l'art. 122 non divergono da quelle del vecchio codice (articolo 714). Ho solo creduto opportuno precisare che il tesoro può rinvenirsi anche in una cosa mobile. Si tratta, per altro, di un istituto d'importanza pratica assai ridotta per effetto delle leggi speciali sul ritrovamento degli oggetti d'interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico e artistico, le quali rimangono naturalmente ferme (art. 122, terzo comma).

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.

P. L.: C. mar. merc., art. 125; C. civ. 1865, art. 719.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 574.

R. R., n. 85. — Alle leggi speciali fa anche rinvio l'art. 123, corrispondente all'art. 719 del vecchio codice, per quanto riguarda 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 il lido.

Sezione II. — DELL'ACCESSIONE, DELLA SPECIFICAZIONE, DELL'UNIONE E DELLA COMMISTIONE.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 448.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 94.

Rispetto alle costruzioni o altre opere, la presunzione di appartenenza al proprietario del suolo può essere esclusa dall'esistenza di un titolo costitutivo

del diritto di superficie (art. 142). Rispetto alle piantagioni, più che di presunzione, trattasi di una estensione necessaria della proprietà del suolo, poichè l'art. 146 vieta la costituzione o il trasferimento della proprietà delle piantagioni separatamente dalla proprietà del suolo. Tuttavia la norma che stabilisce l'appartenenza delle piantagioni al proprietario del suolo può funzionare come semplice presunzione agli effetti delle particolari ipotesi previste negli articoli 125, 126 e 127.

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.

P. L. : C. civ. 1865, art. 449.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 95.

R. C. R., pag. 56. — L'art. 95 modifica l'art. 449 cod. civ. — salvo la formulazione più sobria — in quanto assegna un limite di tempo all'esperimento dell'azione di rivendicazione. D'altra parte accoglie il sistema del codice civile, che ammette la separabilità, mentre questa è esclusa sempre — una volta avvenuta una salda incorporazione — in qualche codice recente (es. § 951 comma 1° cod. civ. germ.). In realtà non può essere disconosciuto che l'opposto sistema è troppo rigido: la separazione semplifica i rapporti quando di fatto sia tale che si possa consentire. Se la si volesse escludere, gli art. 95 e segg. dovrebbero essere radicalmente modificati.

R. R., n. 86. — Ho cercato di ricondurre queste materie a una disciplina più agile, semplificando molte norme frammentarie del codice del 1865 e informando tutto il sistema a pochi principi fondamentali.

Soppressa la definizione, superflua e di discutibile esattezza, che del diritto di accessione dava l'art. 443 del vecchio codice, ho disciplinato nei tre articoli 125, 126 e 127 l'accessione di cose mobili a immobili.

Il primo regola l'ipotesi di piantagioni, costruzioni od opere fatte dal proprietario del suolo con materiali altrui. 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 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'art. 125, dando prevalenza all'interesse sociale sugli interessi individuali in collisione fra loro, la nega anche quando essa arrecherebbe 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 450.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 96.

R. C. R., pag. 57. — La Commissione, dopo lungo esame di quella fondamentale disposizione che è contenuta nell'art. 450 cod. civ., ha ritenuto di dovere con l'art. 96 innovare sul codice civile, ispirandosi in piccola parte al progetto di legge sulle migliorie nelle locazioni di fondi rustici, soprattutto in quanto subordina il diritto di separazione attribuito al proprietario del fondo alla mancanza del suo consenso relativamente all'esecuzione delle migliorie e non puramente alla buona fede del terzo. Del resto già la Suprema Corte è stata indotta a ritenere implicito nel 1° comma dell'art. 450 la condizione che le opere non siano state eseguite « a saputa e senza opposizione del proprietario ». E' pure un'innovazione la facoltà di separazione entro certi limiti concessa al terzo, come già ammette l'art. 495 penultimo comma, a favore dell'usufruttuario.

La Commissione ritiene per tal modo di avere migliorato, sia pure cautamente, il sistema del codice civile. Evidentemente una ulteriore e più specifica disciplina delle migliorie dell'affittuario non può che essere rimessa a una legge particolare.

R. R., n. 87. — L'art. 126 regola l'ipotesi che un terzo, con suoi materiali, esegua piantagioni, costruzioni od opere su di 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 451.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 97.

R. C. R., pag. 57. — L'art. 97 si limita a riprodurre l'art. 451 cod. civ. solo migliorandone la formulazione.

R. R., n. 88. — L'art. 127, regolando l'ipotesi delle piantagioni, costruzioni od 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 di rivenderla, 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 rivenderli 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.

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.

P. L. : C. civ. 1865, art. 452.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 98.

R. C. R., pag. 57. — L'art. 98 modifica l'art. 452 cod. civ. anzitutto in quanto subordina l'accessione invertita dell'area occupata alla condizione che il proprietario dell'area non abbia fatto opposizione entro un breve termine, non già che la costruzione sia avvenuta « a saputa e senza opposizione » sua. Inoltre l'articolo non prevede il pagamento per questa incorporazione invertita del doppio valore della superficie occupata: e ciò analogamente a quanto dispongono altri codici (es. § 912 cod. civ. germ.). La ragione sta in ciò: che l'indennità nella misura prevista dal codice civile si prestava a possibili speculazioni sulla base della propria acquiescenza per parte del proprietario che non costruisce.

R. R., n. 89. — Relativamente all'ipotesi in cui taluno, nella costruzione di un edificio occupi in buona fede una porzione del fondo attiguo, l'art. 128 modifica il corrispondente art. 452 del codice del 1865, in quanto stabilisce il termine entro il quale il proprietario del fondo parzialmente occupato deve fare opposizione. Il termine è di tre 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.

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.

E' inoltre dovuto il risarcimento dei danni in caso di mala fede o di colpa grave.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 464, 465, 466, 467, 471, 472, 475.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 99, 100, 101.

R. C. R., pag. 57. — Gli articoli 99 e 100 si limitano a riprodurre, in forma più sobria e raggruppandole, le norme contenute negli articoli 464 e 471 codice civile riguardo all'unione e alla mescolanza. L'art. 99 esige per la separabilità oltre alla mancanza di danno notevole anche il presupposto di un vantaggio per il separante. La necessità di una proporzione nell'ammontare delle spese per la separazione è un presupposto implicito in quello del vantaggio.

Nell'art. 100 è invertita la disciplina contenuta negli articoli corrispondenti (464-467) del codice civile (analogamente al § 947 cod. civ. germ.). E ciò secondo un criterio più rigorosamente logico: quello che meglio e più direttamente salvaguarda i diritti degli interessati in quanto l'ipotesi che per prima si offre, come la più semplice, è quella della comproprietà. Nel qual caso non si è creduto di riprodurre l'art. 473, perfettamente superfluo. E rimane sempre la possibilità di provare che delle due cose unite o mescolate una era la principale: in tal caso vi ha accessione dell'altra alla cosa principale.

Come già è stato osservato, si è preferito concentrare in un articolo a sè le norme riguardanti l'indennità conseguente all'acquisto per unione. In proposito qualche codice (ad es. cod. germ. § 951) fissa il criterio generale risultante dall'illecito arricchimento, senza distinguere. Il cod. civile svizzero art. 672 si contenta di un'equa indennità. L'art. 101 non accoglie quest'ultimo sistema, troppo vago; ma, accostandosi al criterio della locupletazione già accolto nell'art. 450 del codice civile distingue tra incorporazione operata da chi perde la proprietà e quella posta in essere da chi se ne avvantaggia; e inoltre tra buona e mala fede dell'incorporatore (alla quale ultima è equiparata la colpa grave), ammettendo in quest'ultimo caso anche il risarcimento dei danni che eventualmente superino l'indennità.

R. R., n. 90. — Ho ricondotto a una disciplina uniforme, concentrata in un solo articolo le due figure dell'unione e della mescolanza che il codice del 1865 regolava separatamente in due gruppi di articoli (464-467, 471-475). Alla regolamentazione complicata e prolissa del vecchio codice è 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.

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. Il diritto al risarcimento dei danni è circoscritto ai casi di mala fede o di colpa grave.

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 sorpassi 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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 468, 470.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 102.

R. C. R., pag. 58. — Quanto alla specificazione, l'art. 102 accoglie il sistema del codice civile; ma in omaggio al principio del lavoro — così come altri codici: es. § 950 codice germ. — ha posto come principio fondamentale il riconoscimento della proprietà allo specificatore, facendo del caso opposto una deroga che accolla a chi l'invoca l'onere della prova, a differenza del codice civile. Non si è negata l'attribuzione della proprietà allo specificatore in mala fede (come dispone invece il cod. civ. svizz. art. 726).

R. R., n. 91. — In tema di specificazione, l'art. 130, in armonia con i principi che informano il nuovo codice, modificando il criterio seguito dal codice 1865 (articoli 468-470), dà prevalenza al lavoro sulla materia, tranne nel caso in cui il valore della materia sorpassi notevolmente quello della mano d'opera.

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, cadono a favore del proprietario del fondo, salvo quanto è disposto dalle leggi speciali.

P. L.: C. civ. 1865, art. 453.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 104.

R. R., n. 92. — La disciplina dell'alluvione, sia propria sia impropria (terreno abbandonato dall'acqua corrente), è rimasta inalterata. Gli articoli 131, 132 e 133 riproducono, semplificandone in qualche punto la formulazione, gli articoli 453, 454 e 455 del vecchio codice.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 454.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 105.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 455.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 107.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 456.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 108.

R. C. R., pag. 59. — Relativamente al caso di avulsione due soluzioni erano astrattamente possibili. Colla 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 limitata ad un anno, la Commissione ha preferito evitare, abbandonando pertanto su questo punto il sistema del codice civile.

R. R., n. 93. — E' innovata invece la disciplina dell'avulsione. Mentre il codice del 1865 (art. 456) riconosceva al proprietario del terreno avulso il diritto di reclamarne la proprietà entro l'anno e anche oltre, ove il proprietario del fondo a cui si era unita la parte staccata non avesse di questa ancora preso possesso, l'art. 134 del testo attribuisce senz'altro il terreno avulso al proprietario del fondo a cui si è unito, salvo l'obbligo del proprietario medesimo di corrispondere all'altro proprietario un'indennità nei limiti del maggior valore recato al fondo dall'avulsione. Mi sono indotto a introdurre questa innovazione allo scopo di evitare un eccessivo frazionamento dei fondi.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 457, 458, 459, 460.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 109, 110.

R. C. R., pag. 59. — Relativamente all'isola formata per avulsione si offrono pure due soluzioni. La prima, coerente al sistema del codice, ne conserverebbe la proprietà al proprietario del fondo da cui la separazione è avvenuta. Questa prima soluzione avrebbe per sé la circostanza che l'isola non è uno sviluppo dell'alveo. In tale ipotesi la norma potrebbe, se mai, essere accostata all'art. 456 anziché agli articoli 457 e 458; perchè anch'essa concerne un caso di avulsione.

Tuttavia anche su questo punto la Commissione ritiene più opportuno innovare, accogliendo la seconda soluzione. Questa infatti innova sul codice estendendo anche a quest'isola (prospettata perciò come tale, non come effetto di avulsione) il trattamento giuridico proposto per le isole formate non per avulsione. E' questa 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 la disciplina di questo caso finisce con rientrare in quella generalmente riferentesi alle isole nate nel fiume.

Relativamente poi alle isole nate nel fiume, in generale si è preferito eliminare la distinzione fondamentale nel codice civile, tra navigabilità e fluibilità, o no; teoria che ricorda troppo la vecchia dottrina del Romagnosi, il quale limitava la pubblica utilizzabilità del corso d'acqua appunto alla navigabilità o fluibilità. Malgrado l'alveo sia demaniale si intende che l'isola deve assegnarsi al patrimonio dello Stato. Per lo stesso motivo si è preferito eliminare la limitazione contenuta nell'ultimo inciso dell'art. 457 (art. 109).

Delle due possibili soluzioni relative al caso in cui all'art. 460 codice civile (art. 110), l'una rimarrebbe fedele al sistema del codice, e (come per l'ipotesi di isola formata per avulsione secondo il codice civile) più rispettosa dei diritti della proprietà privata. La Commissione, conservandola, non ha 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 di un corso d'acqua pubblico debbono appartenere allo Stato. Tuttavia 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.

* In ordine all'ipotesi che un fiume o torrente, formando un nuovo corso, attraversa e circonda il fondo o parte del fondo di un proprietario confinante, facendone un'isola, la C. A. L. aveva proposto di precisare che lo Stato avesse il diritto di farsi cedere l'isola mediante un'indennità (Atti C.A.L. verb. n. 16, pag. 197).

R. R., n. 94. — Circa le isole e le unione di terra che si formano nel letto dei fiumi o torrenti, l'art. 135 non soltanto non distingue, a differenza del vecchio codice (articoli 457 e 458), il caso in cui l'isola o l'unione di terra si sia formata nel letto di fiumi o torrenti navigabili o atti al trasporto, dal caso in cui si sia formata nel letto di fiumi o torrenti che non sono tali, ma, in entrambi i casi, attribuisce l'isola o l'unione di terra al demanio pubblico, mentre il codice del 1865 nel primo caso attribuiva l'isola o l'unione di terra al patrimonio dello Stato e nell'altro caso l'attribuiva ai proprietari rivieraschi secondo la linea mediana del fiume o torrente.

A innovare la norma del vecchio codice sono stato indotto dalla considera-

zione 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. La disciplina del nuovo codice torna a coincidere con quella del vecchio codice (articoli 459 e 460) nell'ipotesi che l'isola si sia formata per avulsione ovvero per il fatto che il fiume o torrente, nel formarsi un nuovo corso, abbia attraversato e circondato il fondo di un proprietario confinante. In questi due casi *causa proprietatis non mutatur*: 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 essiccarsi in un dato punto che rimane circondato dall'acqua — non si presentano come uno sviluppo o una trasformazione naturale dell'alveo.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 461.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 111.

R. R., n. 95. — Quanto all'alveo abbandonato, l'art. 136 riproduce, senza alcuna variazione, l'art. 461 del codice del 1865. L'alveo spetta ai proprietari confinanti alle due rive, i quali lo dividono tra loro *pro modo longitudinis et latitudinis*.

Art. 137.

Mutamenti del letto dei fiumi derivanti da regolamento del loro corso.

Le disposizioni 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.

R. R., n. 96. — L'ultimo articolo (137) della disciplina di queste materie chiarisce che le disposizioni concernenti l'alluvione propria e impropria, le isole e le unioni di terra e l'alveo abbandonato non si applicano nel caso in cui le alluvioni e i mutamenti nel letto dei fiumi derivano da regolamento del loro corso, da bonifiche o da altre simili cause non naturali.

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 ricuperarla 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 439.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 21.

R. C. R., pag. 19. — L'art. 21 riproduce, con non lievi modificazioni, l'art. 439 codice civ., regolando il diritto di rivendicazione, e stabilisce col primo comma che il proprietario della cosa, mobile o immobile, ha diritto di rivendicarla da qualunque possessore che non abbia titolo nei suoi confronti per ritenerla. La soppressione della parola «detentore» che figura nell'art. 439, è dovuta non a un intendimento innovativo, ma 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 *animo domini*.

I commi 2°, 3° e 4° ammettono la rivendicazione anche contro colui che *dolo desit possidere*, e mentre il vigente codice prevede solo il caso del possessore che si sia spogliato della cosa dopo che gli sia stata notificata la domanda giudiziale, il progetto prevede altresì il caso che ciò egli abbia fatto prima della domanda, ma dolosamente, allo scopo cioè di sottrarre la cosa alla rivendicazione da parte del proprietario. In tali casi, il convenuto in rivendicazione è tenuto a ricuperare la cosa a proprie spese per farne la restituzione e, se ciò non sia possibile, deve non soltanto pagarne il valore, ma anche risarcire i danni. La menzione di tale risarcimento è stata espressamente aggiunta, perchè la locuzione «risarcirne il valore» usata nell'art. 439 lascia sussistere il dubbio circa il diritto del proprietario al risarcimento del danno, sulla cui equità non dovrebbe invece essere possibile dubbio alcuno.

Con l'ultimo comma dell'art. 21, infine, si prevede il caso che il proprietario, dopo di avere 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 ricupero della cosa, può sempre permanere il danno per il tempo in cui il proprietario sia rimasto privo della cosa sua. E' 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 ricuperata 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 tentarne in seguito il ricupero presso il nuovo possessore.

E' altresì sorto il dubbio se, qualora il proprietario abbia iniziato l'azione contro il possessore *qui dolo desit possidere*, e senza una espressa dichiarazione di rinunzia 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 che l'azione ripresa contro il precedente possessore, mancando un espresso atto di rinunzia, non è che la continuazione di quella già precedentemente iniziata contro di lui, e quindi ne conserva i caratteri.

R. R., n. 97. — L'azione di rivendicazione (art. 138) è regolata secondo i criteri tradizionali, con talune opportune integrazioni rispetto al vecchio codice (art. 439), 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. 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 ricuperare la cosa, deve restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta, giacchè, altrimenti, conseguirebbe un indebito lucro.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 22.

R. C. R., pag. 21. — L'art. 22 regola l'azione negatoria concessa al proprietario per le minori violazioni del suo diritto, contro colui cioè che, vantando un diritto sulla cosa, ne attui l'esercizio. 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 implicino 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; può aggiungersi anche la condanna del convenuto al risarcimento dei danni, quando risulti che egli abbia agito in malafede.

R. R., n. 97. — L'azione negatoria, non disciplinata dal codice del 1865, è

dall'art. 139 ammessa anche quando all'affermazione di diritti su cosa altrui non si accompagnano turbative o molestie, sempre che il proprietario della cosa abbia motivo di temer pregiudizio dalla pretesa. Con questo limite rimane esclusa la possibilità delle così dette azioni di iattanza.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 36.

R. C. R., pag. 32. — L'art. 36, regolante l'*actio finium regundorum*, non esiste nel vigente codice, ma trova riscontro negli articoli 668 e 669 del codice svizzero: esso riguarda sia il caso di incertezza obiettiva (con le parole «sia incerto»), sia il caso di incertezza subiettiva (con la locuzione «non più riconoscibile»), sia (con la parola «contestato») il caso in cui, pur essendovi un confine, esso sia contestato tra le parti. Per la determinazione dei confini va ammesso qualsiasi mezzo di prova, comprese le mappe catastali, le quali non saranno decisive se non in via affatto sussidiaria, quando cioè vani siano riusciti gli altri mezzi di prova.

R. R., n. 97. — I due articoli successivi (140 e 141) concernono rispettivamente l'azione di regolamento di confini e l'azione per apposizione di termini. Prevedendo l'eventualità che manchi qualsiasi elemento di prova, ho ritenuto opportuno disporre, in ordine alla prima, che il giudice si attenga al confine delineato dalle mappe catastali.

Art. 141.

Azione per apposizione di termini.

Se i termini tra fondi contigui mancano o sono diventati irriconoscibili, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni.

P. L.: C. civ. 1865, art. 441.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 37.

R. C. R., pag. 33. — L'art. 37, corrispondente all'art. 441 del vigente codice, sancisce il diritto di ciascun proprietario a costringere il vicino a concorrere all'apposizione dei termini fra le rispettive proprietà, per conservare la certezza dei confini.

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 si è riconosciuto il diritto di chiusura e recingimento anche ad altri. Non si stabilisce la forma e la natura dei termini da apporsi, dovendo ciò lasciarsi alle consuetudini locali.

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.

TITOLO III. DELLA SUPERFICIE.

Art. 142.

Costituzione del diritto di superficie.

Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 448.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 94.

R. C. R., pag. 56. — L'art. 94 in parte si limita a meglio chiarire l'art. 448 cod. civ. nel senso dell'ammissione di una proprietà superficiaria. In parte innova chiarendo le due forme che può assumere il sorgere di una proprietà superficiaria, vale a dire 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. L'ultimo comma è formulato in modo da far comprendere che si tratta della costituzione di una vera e propria servitù, in virtù della quale il terzo può gravare il fondo altrui con un'opera a lui appartenente che egli costruirà (e allora la servitù nascerà col formarsi dell'opera); oppure con un'opera preesistente di cui il proprietario del fondo gli ha trasmesso la proprietà. Questo modo di prospettare l'elemento più saliente, diremmo quasi il *prius* nella proprietà superficiaria, è decisivo quanto alla forma della costituzione.

R. R., n. 98. — Il codice del 1865, come i codici dei preesistenti Stati italiani, 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 una 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.

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, 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 eviden-

temente alla proprietà sulla superficie, dimostra che in sè la concessione *ad aedificandum* è un autonomo diritto reale su cosa altrui, che diventa un vero diritto di proprietà quando la costruzione è eseguita.

*In che modo può costituirsi il diritto di superficie? La fonte normale è il contratto, ma non sembra che vi siano ragioni per escludere la costituzione in forza di testamento. Quanto all'usucapione, occorrerà distinguere il caso dell'acquisto della proprietà della costruzione già esistente dall'altro caso dell'acquisto del diritto di fare una nuova costruzione sul suolo altrui. Nel primo caso l'ammissibilità dell'usucapione non sembra suscitare obiezioni. Naturalmente l'usucapione che avrà in pratica modo di operare sarà quella decennale, nei casi di acquisto a non domino della proprietà della costruzione esistente separatamente dalla proprietà del suolo in forza di titolo idoneo debitamente trascritto, poichè l'usucapione ventennale, fondata sul semplice possesso senza titolo, in pratica assai raramente potrà verificarsi. Per quanto riguarda invece l'ipotesi della costituzione della superficie mediante concessione *ad aedificandum*, sembra di dovere escludere l'ammissibilità di un acquisto per usucapione. Il diritto di costruire sul suolo altrui, prima che la fabbrica sia costruita, non si manifesta con un possesso idoneo all'usucapione, poichè non si rivela con opere visibili e permanenti o, come dice l'art. 328, non si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto anzidetto. Le stesse ragioni che hanno indotto il legislatore ad escludere l'usucapione per le servitù non apparenti non possono non valere per il diritto di fabbricare sul suolo altrui. E' da ritenere pertanto che nella concessione *ad aedificandum*, fatta a non domino, il concessionario, che non abbia fabbricato, non possa invocare l'usucapione per il solo decorso del decennio dalla data della trascrizione del suo titolo d'acquisto.*

Art. 143.

Costituzione a tempo determinato.

Se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue ed il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione.

R. R., n. 98. — 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.

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.

R. R., n. 99. — Il superficiario, 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 superficiario. 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 (art. 144, primo comma).

Quanto ai contratti di locazione conclusi dal superficiario, questi non durano che per l'anno in corso alla scadenza del termine a cui è legato il diritto del superficiario (art. 144, secondo comma).

Il perimento della costruzione non importa, salvo patto contrario, l'estinzione del diritto di superficie. Il superficiario può ricostruire sul suolo, almeno finchè non sia scaduto il termine per cui il diritto di superficie sia stato eventualmente costituito (art. 144, terzo comma).

Dalla disposizione che assoggetta a prescrizione estintiva per non uso il diritto di fare la costruzione sul suolo altrui sembra doversi desumere che il rapporto tra la proprietà superficiaria e il suolo sia un rapporto di servitù prediale.

Art. 145.

Costruzioni al disotto del suolo.

Le disposizioni precedenti si applicano anche al caso in cui è concesso il diritto di fare e mantenere costruzioni al disotto del suolo altrui.

R. R., n. 99. — Le norme precedenti si applicano anche alla così detta proprietà sotterranea (art. 145).

Art. 146.

Divieto di proprietà separata dalle piantagioni.

Non può essere costituita o trasferita la proprietà delle piantagioni separatamente dalla proprietà del suolo.

R. R., n. 99. — Ho escluso la possibilità della costituzione del diritto di superficie per le piantagioni (art. 146). 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 superficiaria 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.

TITOLO IV.

DELL'ENFITEUSI.

R. C. R., pag. 99. — L'istituto dell'enfiteusi, avente le sue prime radici nell'alta antichità orientale e occidentale, e la cui importanza pratica si è oggi particolarmente accresciuta per la larga applicazione fattane già nelle concessioni in enfiteusi dei beni rurali ecclesiastici della Sicilia e nelle affrancazioni dei diritti di uso sui boschi demaniali, poi nelle recenti leggi sul riordinamento e l'affrancazione degli usi civici e potrà esserlo anche maggiormente nelle nostre colonie e nei territori del nostro vasto Impero, nonchè l'istituto delle colonie perpetue, nelle loro molteplici manifestazioni sia dal punto di vista economico-sociale che da quello giuridico, col primo così strettamente connesso, furono sin da antico in Italia oggetto di studio intenso ed appassionato.

Per i tempi più recenti si ricorderà specialmente le ricerche economiche sull'enfiteusi di uno dei nostri più insigni economisti, Ghino Valenti, particolarmente versato nei problemi agrari (« L'enfiteusi e la questione agraria in Italia e in Irlanda » nel *Giornale degli economisti*, IV, vol. IV), e quelle del Simoncelli sull'indole economica del contratto di enfiteusi del codice civile italiano, e tra i lavori stranieri, quello del Goltz, sulla locazione ereditaria (di cui la traduzione italiana è inserita nella Biblioteca dell'Economista, XIII, 2°, n. 13, pag. 1098 seg.); mentre dal punto di vista giuridico sono specialmente da ricordare per i tempi più recenti le trattazioni dello stesso Simoncelli, del De Pirro e del Brugi, a cui si sono aggiunti i ben noti, accurati studi del Bassanelli per le colonie perpetue.

Dai dati dell'esperienza, da questi e da parecchi altri studi economici e giuridici, dalla legislazione anteriore generale e speciale fino al codice civile, dalle osservazioni dirette di conoscitori e di periti della materia, dagli insegnamenti della giurisprudenza trassero alimento le più recenti leggi speciali di carattere permanente e transitorio ed infine il progetto di riforma della disciplina generale dell'istituto, discusso dalla sottocommissione Reale per la riforma del codice civile.

Non è il caso di fare un'esposizione, anche sommaria, di queste singole leggi fino all'attuale progetto. Non sembra tuttavia inopportuno un rapido sguardo ai principi fondamentali che informano, accanto alla più recente legislazione speciale, l'attuale diritto generale sull'enfiteusi, specie dei fondi rustici, che è quella che più interessa.

La disciplina generale dell'enfiteusi in vigore è tuttora principalmente contenuta nel codice (articoli 1556-1567) e negli articoli 29, 30, 31 delle relative disposizioni transitorie, nella legge 11 giugno 1925, n. 998 e relative Disposizioni di attuazione 7 febbraio 1926, n. 426, nonchè nelle leggi successive, colle quali è stato esteso ai nuovi territori annessi al Regno il codice civile. Indubbiamente tale disciplina, nella sua parte inderogabile, si è ispirata fondamentalmente al concetto che l'enfiteusi dovesse essere soltanto un istituto transitorio e una tappa lungo il cammino verso la libera proprietà e che la libera commerciabilità dei fondi non dovesse trovare nella legge alcun inciampo. Anzi la legge si è spinta così innanzi da riconoscere la redimibilità, ossia l'espropriazione forzata del dominio diretto, come facoltà perpetua, assoluta, inderogabile, dell'enfiteuta, onde è nullo ogni patto che in qualsiasi modo tenda a limitarla, è espressamente data la preferenza al riscatto sulla stessa devoluzione, e tuttociò tanto per le enfiteusi nuove come per le antiche, salve le originarie convenzioni più favorevoli agli utilisti (art. 1564 cod. civ.; 30 disposiz. trans.). Viceversa

venne riconosciuto un diritto di riscatto a favore del domino diretto solo in quanto fosse ammesso dalle precedenti leggi e la domanda fosse già stata proposta (disp. trans., art. 32 ult. capoverso).

Nè fa meraviglia. Tale disciplina rappresenta, sì, una nuova fase della legislazione, ma non affatto antagonistica con quella ben nota svoltasi fino allora sotto il predominio del dogma che la proprietà fondiaria libera, incontrollata, fosse l'ideale economico-sociale, che, comunque, dovevasi cercar di raggiungere.

E' troppo noto infatti che le leggi precedenti tendevano appunto ad impedire la perpetuità dei vincoli imposti alla proprietà dei fondi, a provvedere alla loro più facile commerciabilità, a stimolare lo zelo dell'enfiteuta apprendogli la via per divenire un giorno proprietario assoluto del fondo. Il moto della rivoluzione francese contro i vincoli feudali trascinò seco anche quelli che del feudo non avevano risentito che qualche influenza: insomma tutti gli istituti del passato erano destinati tosto o tardi a cedere il campo al principio della libera proprietà. Perciò la nostra legislazione nel suo complesso sembra diretta non tanto a disciplinare l'istituto nella guisa migliore e cioè in modo che, diffondendosi e fiorendo, giovi alla pubblica economia, quanto piuttosto a liquidare il passato e ad abolire senz'altro l'istituto od a facilitarne l'abolizione e a rendere il vincolo enfiteutico sempre più raro in avvenire.

Occorre appena ricordare per cenni questi precedenti. L'affrancabilità coatta (quella pattizia non era in contrasto col diritto romano e comune) era già stata introdotta nel *motu proprio* leopoldino del 10 settembre 1789 per le enfiteusi degli enti morali laici; poco dopo le leggi francesi (18-29 dicembre 1790) dichiararono redimibili tutte le rendite perpetue e tutte le prestazioni di qualunque origine e provenienza, vietandole per l'avvenire; questa disposizione colpì anche le enfiteusi perpetue e la rendita divenne un semplice diritto di credito verso l'antico enfiteuta, ora pieno proprietario; l'enfiteusi perpetua fu esclusa dal codice Napoleone (articoli 529, 553); tanto l'enfiteusi perpetua che la temporanea furono proscritte dal codice sardo e la legge sarda del 13 luglio 1857 diede facoltà all'utilista e in mancanza al direttario di consolidare il dominio diretto con l'utile.

In Toscana nel 1808 il governo francese abolì gli antichi feudi conservati dalla legislazione leopoldina, pur conservando le enfiteusi; in Sicilia fu pure introdotta, durante l'occupazione francese, la redimibilità coatta, ma dopo di questa l'enfiteusi fu ripristinata secondo le regole del diritto romano e quelle municipali; in Napoli durante l'occupazione francese furono pubblicate le leggi francesi del 1790.

Ben è vero che, cessata l'occupazione francese, si è tornati generalmente in Italia, salvo che in Piemonte, ai sistemi antichi; così nelle leggi civili napoletane, nel codice parmense, nell'estense, è riconosciuto soltanto il principio della redimibilità pattizia; però nel Regno di Napoli e negli Stati della Chiesa uscivano intanto disposizioni particolari che permettevano l'affrancazione dei canoni.

Dopo il 1859 le stesse tendenze dirette all'abolizione dell'istituto, per le quali già in Piemonte col codice sardo e la legge del 1857 era stata bandita l'enfiteusi, cercarono farsi strada nel resto d'Italia, ma esse trovarono ostacolo in genere nel Mezzogiorno ed anche in altre parti dell'Italia, ed a questa reazione si deve l'accoglimento dell'istituto nel codice civile. Ma accogliere l'istituto non significava nella mente dei redattori del codice aiutarne l'introduzione e la diffusione, nè soprattutto favorirne la conservazione, poichè il primo mezzo all'uopo è, ben s'intende, quello di non favorirne la redimibilità, salvo il riscatto convenzionale. Invece già prima la legge del 1860 del governo toscano, poi quella del 1862 per i beni rustici ecclesiastici della Sicilia ed a breve distanza di tempo quella del 1864, valevole per tutto il Regno, e tutte relative alle enfiteusi degli enti morali, seguendo in parte l'indirizzo della legge piemontese del 1857,

facilitarono ed alleviarono l'affrancazione dei canoni enfiteutici, come dei livelli, decime, censi ed altre prestazioni perpetue, anzi rendendole redimibili ove già non lo fossero, ed infine il codice del 1865 e le leggi transitorie, come già si disse, ammisero il riscatto a favore dell'enfiteuta, nonostante patto o legge del tempo contraria ed in ogni caso coi modi di pagamento più favorevoli agli utalisti consentiti da leggi anteriori.

In tale direzione proseguì il movimento legislativo del periodo posteriore, prima e dopo il codice.

Leggi coeve e successive al codice, sempre riguardanti l'affrancazione coatta, sono quelle del 1865 per la commutazione in censi redimibili delle enfiteusi delle terre del Tavoliere delle Puglie, quelle del 1870 per l'estensione della legge del 1864 alle provincie della Venezia, di Mantova e di Roma, quelle del 1873 per l'affrancamento e la commutazione e l'affrancazione delle decime feudali nelle provincie napoletane e siciliane, quella del 1875 per la riscattabilità da parte dello Stato dei diritti di uso sui boschi demaniali, quella del 29 gennaio 1880 che concede l'affrancazione dei canoni in confronto del demanio e di taluni enti ecclesiastici col pagamento rateale di un capitale pari a 15 volte il canone annuo; quella del 14 luglio 1887 per l'abolizione delle decime e di altre prestazioni di carattere sacramentale e la commutazione delle prestazioni fondiari perpetue consistenti in quote di frutti in canoni fissi in denaro redimibili, quella del 29 giugno 1893 che facilitò, mediante il pagamento di annualità, le affrancazioni consentite dalla legge del 1880; accanto alle quali va ricordato anche l'art. 96 della legge 17 luglio 1890 sulle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, che impose loro il gravoso obbligo di affrancare entro un certo termine prorogabile i legati, censi, livelli, oneri e prestazioni perpetue di altra natura, compresi quindi i canoni delle enfiteusi perpetue. Un'efficacia riflessa sulla misura della capitalizzazione nelle affrancazioni ebbe poi la legge 22 giugno 1905 col ridurre l'interesse legale in materia civile, per la quale legge (art. 2), nelle enfiteusi nuovamente costituite la capitalizzazione divenne del 100 per 4; mentre la questione, se la legge 29 giugno 1906 di conversione del consolidato 5 % in consolidato 3,75 e poi 3,50 % avesse o meno derogato a quella del 1864 in senso favorevole agli affrancanti, fu risolta in senso negativo prima dalla Cassazione romana 15 novembre 1915, poi legislativamente dal decreto legge luogotenenziale 18 maggio 1916 che in occasione del prestito emesso col decreto-legge luogotenenziale 29 dicembre 1915 stabilì che i relativi titoli dovessero essere accettati per le affrancazioni da effettuarsi a favore di Enti morali ai sensi della legge del 1864, disposizione estesa coi decreti-legge 11 e 29 gennaio 1920 alle enfiteusi o rendite dovute ai privati e a qualunque altra prestazione perpetua redimibile con modalità, quanto alla misura del prezzo e agli oneri fiscali, più favorevole al debitore. Si voleva così, certo con grande discapito dei creditori, soprattutto delle istituzioni di pubblica beneficenza, raggiungere il duplice intento di agevolare la liberazione dei vincoli della proprietà fondiaria ed estendere in quei momenti di grave crisi finanziaria l'impiego dei titoli emessi dallo Stato.

Un movimento legislativo parallelo a quello delle affrancazioni delle enfiteusi e delle prestazioni perpetue si ebbe altresì riguardo all'aspra materia del riordinamento e delle affrancazioni degli usi civici, che ebbe finalmente il suo felice assetto con la legge 3 ottobre 1927 e con le relative disposizioni transitorie e di attuazione.

Di fronte alle innumerevoli questioni sorte intorno all'interpretazione delle svariate leggi anteriori e posteriori al codice sugli affranchi di enfiteusi o di altre prestazioni perpetue parve opportuno un riordinamento e una riforma dell'intera materia, e non solo sul punto relativo alle affrancazioni, sì che la nuova legislazione meglio si adattasse ai tempi ed all'Italia nuova. Così si ebbe dapprima il decreto-legge 15 luglio 1923 che subì alla sua volta nell'atto di essere convertito in legge notevoli modificazioni di forma e di sostanza: la quale legge,

dell'11 giugno 1925, con le relative disposizioni transitorie e d'attuazione, costituisce, insieme a talune leggi particolari riguardanti le provincie meridionali e le isole, il precedente più vicino del progetto sull'enfiteusi. Nè è trascurabile l'apporto recato dalle due leggi del 1924 e del 1927 sul riordinamento degli usi civici. Dei principii informatori di queste leggi nella materia che ci riguarda, è pur d'uopo dire qualche parola.

Il gruppo di leggi, dirette al fine del miglioramento agrario di alcune regioni e provincie dell'Italia meridionale e insulare rappresenta nel suo complesso una viva reazione contro la libera disponibilità dell'enfiteusi e la divisibilità del canone e contro il diritto d'affranco in quanto sia ammesso e disciplinato in tal guisa (come è appunto nella nostra legislazione) da colpire nel cuore un istituto che si voglia diffondere e conservare a beneficio dell'agricoltura.

Esse riavvicinano sotto certi aspetti l'istituto dell'enfiteusi romana.

Infatti già le più remote leggi del 1896 circa la censuazione dei beni ecclesiastici in Sicilia e del 1897 e 1902 per la Sardegna, poi, in modo assai più radicale, la legge del 1904 recante provvedimenti per la Basilicata, quella del 1906 recante provvedimenti per le provincie meridionali, la Sicilia e la Sardegna, e le due leggi del 1907, la prima recante modificazioni alle due precedenti leggi per la Sardegna, la seconda contenente il testo unico delle disposizioni legislative per la stessa isola, col relativo regolamento per l'esecuzione del tit. I sul credito agrario del testo unico, introdussero notevoli riforme al diritto generale sull'enfiteusi rivolte specialmente a porre limiti alla libertà di disposizione e al diritto di riscatto.

La legge del 1896, aveva quasi ripristinato il divieto di alienazione tra vivi senza il consenso del *dominus*, mentre le successive furono più larghe verso l'enfiteuta, limitando in massima a periodi di varia durata la libera disponibilità del fondo, ma disponendo però l'obbligo solidale del canone e, s'intende, anche degli altri obblighi tra più enfiteuti, e qualcuna, l'indivisione del fondo, salvo consenso del direttario, nel caso di più coeredi, altre il divieto, in generale, di dividere i fondi.

In sostanza, si mirava a stabilire la solidarietà degli obblighi degli enfiteuti, ad impedire per un certo tempo i liberi passaggi dei fondi e a concentrare, come sembra, nella misura del possibile, in un solo titolare, insieme con la coltivazione diretta o la direzione personale di questa, anche l'appartenenza del fondo enfiteutico. Ma ai lodevoli intenti non corrisposero adeguatamente le disposizioni di questo gruppo di leggi, specie in causa della dizione imperfetta ed ambigua e delle grandi incertezze che presenta la loro interpretazione, sebbene ne risulti manifesta la preoccupazione di provvedere a tutto con ogni cura.

Quanto al riscatto le riforme iniziate con la legge del 1897 sono radicali. Questa legge, non modificata in ciò da quella del 1902, aveva stabilito che esso non potesse esercitarsi per un ventennio, ma le successive estesero questo periodo ad un sessantennio, aggiungendo talora speciali condizioni: rigore tanto più degno di nota, se si ha riguardo all'origine dei beni concessi in enfiteusi e degli enti di carattere pubblico o quasi pubblico a cui fanno capo le concessioni. Nelle enfiteusi fra privati il divieto dell'affranco si trasforma nella facoltà concessa sotto certe condizioni di rinunziarvi per un corrispondente periodo (Legge n. 1904 per la Basilicata, art. 28). Nulla è ivi stabilito circa la natura, la misura, l'immutabilità dei canoni.

Nonostante gli improvvidi silenzi di queste leggi sulle cause di decadenza, può sostenersi che sanzione estrema comune degli obblighi particolari imposti da queste leggi (per es., di non alienare, di dirigere personalmente la coltivazione del fondo), come degli obblighi generali di pagare il canone e di migliorare il fondo, debba essere la caducità, sebbene sia difficile dire in quanto tutta questa materia, la cui cognizione è rimessa a speciali organi amministrativi, debba ritenersi sottoposta al diritto comune, in particolare, riguardo alle condizioni in cui l'inadempimento può dar luogo a decadenza e al diritto di compenso per

i miglioramenti. Ma, al solito, la fonte maggiore delle incertezze quanto ad alcuni punti di capitale importanza è l'imperfetta e trascurata redazione di queste leggi. Delle quali, quelle del 1904 per la Basilicata e del 1906 per le provincie meridionali e le isole hanno fatto anche qualche ardito passo nel campo delle enfiteusi perpetue tra privati, riformando in punti salienti riguardo ad esse il codice civile. Entrambe infatti ammettono la rinunziabilità al diritto di affranco anche per lunghi periodi (fino a 60 e a 90 anni) e la seconda anche la validità del patto di c. d. indivisibilità (*rectius*: solidarietà) del canone, sotto certe condizioni di carattere subiettivo ed obbiettivo: patto questo, che mentre rassicura il direttario, costituisce un freno al soverchio frazionamento dei fondi e, comunque, stimola la reciproca vigilanza tra i più enfiteuti. Tali riforme che comprendono sì vasta parte d'Italia, e dove più alligna l'istituto, possono ora riguardarsi come un avviamento verso analoghe riforme della disciplina dell'enfiteusi nel codice civile.

Va anche rilevato, che, nonostante talune deficienze formali e sostanziali e altre varie cause che ne limitarono l'applicazione, esse portarono a risultati degni di considerazione; in particolare la legge del 15 luglio 1906, che, con la creazione di società anonime agricole agli scopi ivi indicati e regolati, può essere segnalata come un contributo legislativo, sebbene remoto, rivolto verso la soluzione di problemi economici attinenti alla bonifica, alla trasformazione ed ai miglioramenti agrari.

La legge dell'11 giugno 1925 ora vigente sulle affrancazioni, nella quale fu convertito il decreto 15 luglio 1923, in un con le relative disposizioni transitorie e d'attuazione (Regio decreto 7 febbraio 1926, n. 426) stabilì l'affrancabilità nonostante patto, disposizione o legge contraria, di tutti i canoni enfiteutici, dei censi e di tutte le altre prestazioni perpetue, e la loro riduzione, dietro richiesta del creditore in una quota parte di prodotti naturali (art. 2 legge 1925, 2 disp. trans.). Una limitazione all'affrancabilità coatta si ha solo nell'enfiteusi di fondi rustici, in cui può essere convenuta la rinunzia al diritto di affranco per un periodo massimo, più o meno lungo secondo i casi, e salve le leggi speciali che consentano la rinunzia per un diverso periodo di tempo: nella quale disposizione (art. 14) è palese l'influenza delle leggi speciali di cui si è fatto prima parola. Norme particolari, sebbene importanti, riguardano la determinazione dei casi in cui la prestazione deve ritenersi perpetua, la misura del prezzo di affrancazione corrispondente in massima a quella disposta dall'art. 1564 c. civ. e però, salve eccezioni, senza riguardo alla specie della moneta prevista nel titolo, corrente in quel tempo, con particolari norme nel caso in cui la prestazione sia progressiva o decrescente e per la determinazione del valore delle derrate per i canoni enfiteutici o comunque dipendenti da un determinato fondo. Però questo prezzo è ridotto a 15 annualità per tutte le prestazioni, di cui siano creditori o lo Stato, o gli enti pubblici minori o il Fondo per il culto o l'Economato generale dei Benefici vacanti od ogni altra persona giuridica soggetta a tutela governativa, purchè l'obbligo della prestazione sia anteriore alla legge del 1905, che diminuì l'interesse legale, e purchè la prestazione totale o come venne a essere divisa non superi le lire 50 annue. E' ammesso il pagamento mediante titoli del Debito pubblico consolidato 5%, calcolati al loro valore reale; oltre il prezzo di affrancazione è dovuto 1/5 di esso, se l'obbligo è anteriore al 1 gennaio 1919, e di altrettanto è aumentata la prestazione non affrancata. Ed ancora dal 21 agosto 1923 nelle affrancazioni delle enfiteusi per le quali sia dovuto un laudemio, salvo diversa pattuizione, debbono pagarsi la metà o i 3/4 di questo, secondo che si tratti di enfiteusi perpetue o temporanee, per le quali ultime il prezzo può anche ricevere un congruo aumento. Vengono altresì in conto per l'aumento del prezzo di affrancazione o per la commutazione i diritti di godimento del direttario o cre-

ditore, che cessassero con l'alienazione, o i diritti da essi acquistati che aumentano permanentemente il valore del fondo, e per la diminuzione, gli oneri da cui è liberato. Infine entro certi limiti sono inefficaci le clausole dei contratti e le disposizioni di legge con cui è fatto divieto all'enfiteuta di contrarre mutui ipotecari o privilegiati (art. 6 disp. trans. e di attuazione). Disposizioni di non scarsa importanza, che colmano una lacuna della legge generale, sono quelle riguardanti la procedura d'affrancazione dell'enfiteusi, la trascrizione dell'atto e della domanda giudiziale, il previo deposito del prezzo a favore dei creditori ipotecari del concedente, la ripartizione fra essi del prezzo, le spese di affrancazione, ecc.

La legge del 1925 ha mirato a più intenti. Ha voluto liquidare un gravoso passato, facilitando entro certi limiti di somma le affrancazioni quando i creditori o concedenti siano enti pubblici laici ed ecclesiastici per liberare la loro gestione dalla difficile, costosa e laboriosa esazione di prestazioni talora minime, non di rado incerte e litigiose o praticamente inesigibili. Ha voluto, pur favorendo le affrancazioni in genere e l'impiego all'uopo di titoli del Debito pubblico, stabilirne il prezzo sulla base di più equi criteri, tenuta anche in qualche conto, sia per il prezzo, sia per la prestazione dovuta, la svalutazione monetaria avveratasi nel dopo guerra. Opportunamente volle colmare certe lacune del codice e delle leggi transitorie, sull'esempio delle leggi speciali, e a complemento di esse, ha ammesso sotto certe condizioni la possibilità della rinunzia al diritto d'affranco di qualsiasi enfiteusi per un lungo periodo, vario a seconda dei casi. Ha mirato a meglio garantire il diritto dei creditori ipotecari del direttario sul prezzo di affranco. Nell'insieme, mentre, ripetesi, si mira a liquidare una pesante eredità del passato, non fu perduto di vista anche l'intento di favorire la costituzione di nuove enfiteusi sia tra privati, sia con persone giuridiche ed enti pubblici e non manca qualche utile provvedimento in questo senso. Perciò tale legge, sebbene per i fini particolari a cui tende, non contempi che alcuni dei punti del vasto e complesso problema, e non vada esente da qualche critica, comunque segna un progresso nella legislazione enfiteutica e fornisce elementi di considerevole importanza per una riforma generale dell'istituto.

* * *

Si aggiungano poi, come già si disse, alcuni provvedimenti contenuti nella nuova legge per il riordinamento degli usi civici (legge 16 giugno 1927, n. 1766, art. 12 e segg., R. decreto 22 maggio 1924, n. 751, art. 9 e segg.). Infatti, secondo la nuova legge, sull'esempio di quanto era stato stabilito a proposito del riscatto dei diritti d'uso sui boschi demaniali, i terreni assegnati ai Comuni o frazioni o posseduti da essi o da altre associazioni agrarie, sui quali si esercitano usi civici, in quanto siano convenientemente utilizzabili per la coltura agraria, sono ripartiti per unità fondiaria, secondo un piano tecnico di sistemazione fondiaria e di avviamento culturale, tra le famiglie dei coltivatori, e loro assegnati in enfiteusi per un canone congruo con l'obbligo delle migliorie e dell'osservanza delle condizioni stabilite nel piano di ripartizione; l'affrancazione di tali unità fondiaria non sarà ammessa, se non quando le migliorie saranno eseguite ed accertate, e prima dell'affrancazione non potranno essere divise (quindi, devesi ritenere, nemmeno fra coenfiteuti eredi), nè alienate o cedute per qualsiasi titolo; gli assegnatari delle terre ripartite possono o, secondo i casi, debbono anzi riunirsi in consorzio. Salvo queste disposizioni particolari, tali enfiteusi sono soggette alle norme generali.

E infine su due punti particolari intervennero le leggi del frattempo a togliere di mezzo le incertezze e le lacune del codice civile; si vuole dire, circa la trascrittibilità della devoluzione, dell'affranco e della prelazione, e circa l'atto, che dovrebbe, caso mai, trasciversi e la sua forma (v. più di recente, G. SEGRE, *Dell'enfiteusi nel diritto civile e nelle leggi speciali*. Nota a DE PIRRO,

Tratt. dell'enfiteusi, 2ª ed.; « Riv. it. scienze giur. », 45, p. 311 segg.). Alludesi al decreto-legge 21 aprile 1918, n. 575, art. 18-b, e alla legge 30 dicembre 1932, n. 3272, sulle tasse ipotecarie, art. 18-b, per cui fu espressamente resa obbligatoria la trascrizione dell'atto di affranco e di tutti gli atti tra vivi, sia traslativi, sia dichiarativi della proprietà o di altri diritti reali immobiliari, compresa l'enfiteusi. Senonchè rimasero aperte gravi questioni, soprattutto circa gli effetti propri di tali trascrizioni.

Nel progetto in esame la Commissione tenne largo conto dei precedenti legislativi e dei risultati che si ebbero dalla loro applicazione, nonchè delle osservazioni e delle proposte degli studiosi della materia.

Prima di esporre le linee fondamentali di questo progetto, giova indicare sommariamente quali ne siano i concetti e criteri direttivi, che si passa ad esporre.

L'enfiteusi può avere per oggetto tanto fondi rustici che urbani, chechè, sebbene a torto, siasi pensato in contrario da qualcuno quanto alla legge in vigore. Ma, specie nei riguardi delle nuove enfiteusi, emergono per importanza quelle relative a fondi rustici ed è per queste che s'incontrano le maggiori difficoltà riguardo alla loro più conveniente disciplina; del resto raramente accade che sia consigliata una disciplina diversa per quelle su fondi urbani. Chè, anzi, riguardo al mancato riconoscimento in queste di un privilegio analogo a quello sui frutti nelle enfiteusi di fondi rustici si è giustamente lamentata la grave lacuna e l'incongruenza.

Quanto all'enfiteusi di fondi rustici, le stesse leggi più recenti fanno fede del generale convincimento che, specie quanto ai fondi incolti o negletti o appartenenti ad istituti civili od ecclesiastici, meno adatti ad assumere le gravi cure della gestione agricola e, spesso, anche a sorvegliare efficacemente la gestione altrui, possa essa tuttora, e forse anzi ora più che mai, trovare opportuna applicazione accanto ad altre forme di contratti e di rapporti. Nè alcuna incompatibilità pare esistere, sia per le antiche che per le nuove enfiteusi, con le nuove leggi sulle bonifiche, particolarmente in ordine ai miglioramenti. Il che è di grande importanza. Infatti anche gli enfiteuti è necessario che possano usufruire dei benefici derivanti dai provvedimenti del Governo Nazionale a favore dell'agricoltura e degli agricoltori, quali il credito agrario, la bonifica integrale, il consolidamento dei debiti fatti per migliorie. Soprattutto la funzione sociale della redenzione delle terre neglette o incolte o di scarso reddito può essere in certa parte affidata ad enfiteuti quando lo siano non speculatori, ma agricoltori veri e propri, o tali almeno che impieghino i loro, anche tenui, capitali sul fondo, pur lasciando ad altri la cura di coltivarlo. Così accanto a proprietari, più di nome, se si vuole, che di fatto, ma pure cointeressati al miglioramento del fondo, sorge una classe di quasi proprietari, in grazia dei quali il proprietario non è più costretto a coltivare da se stesso il fondo, o a correre il rischio di lasciarlo impoverire, come non di rado, da fittabili temporanei. L'istituto offre poi a quanti siano provvisti di un modico capitale e delle attitudini tecniche necessarie, un mezzo acconcio per trarne profitto. Inoltre, l'enfiteusi può anche trovare utile impiego nei fondi già fertili, dove il proprietario sarà in grado di trovare sufficiente compenso in un canone più elevato e nello stabilire clausole a lui più favorevoli.

Ma, d'altro canto, come di nuovo ne danno in parte saggio le stesse leggi più recenti, perchè l'istituto si diffonda, si propaghi e produca i benefici effetti che se ne attendono, occorre in primo luogo rimuovere gli ostacoli, che il regime attuale del codice, in un con le rispettive leggi transitorie, oppone, specie con le norme coattive sulla libera disponibilità del fondo enfiteutica, inoltre, e certo non meno, col diritto perpetuo, inderogabile, di riscatto ad arbitrio e in un modo determinato, togliendo ogni efficacia a patti contrarii più gravosi

per l'enfiteuta, e con l'incerta disciplina circa il rapporto tra il passaggio degli obblighi e il passaggio del diritto a più titolari, alla costituzione di nuove enfiteusi e all'utile sopravvivenza delle antiche. Ben rari, infatti, come l'esperienza ha dimostrato, saranno coloro, che presceglieranno una forma di contratto, che li minacci continuamente di espropriazione, amenochè in compenso di tale minaccia essi esigano un canone eccessivamente alto, sopprimendo o limitando d'altra parte il compenso dell'enfiteuta per miglioramenti nel caso di devoluzione. Ma allora difficilmente si trovano enfiteuti o si rende opportuna la costituzione di un'enfiteusi. D'altro canto, se l'enfiteuta è in condizione di mettere insieme un po' di capitale, anzichè rivolgerlo a beneficio del fondo rustico (e vale lo stesso per i fondi urbani) preferisce impiegarlo nell'affranco, e i suoi lenti risparmi non sono rivolti intanto a beneficio del fondo. Col regime attuale le enfiteusi sono assunte più facilmente da speculatori, che mirano soltanto a diventare proprietari, e lo diventeranno anche bentosto con lo sborso di un capitale relativamente tenue, che potranno raccogliere senza difficoltà sfruttando oltre misura e magari deteriorando il fondo, e ciò senza timore, poichè è loro dato di paralizzare o di prevenire la domanda di devoluzione con l'affranco. Il direttario alla sua volta, che ha più ragione di attendersi la perdita del proprio diritto che l'acquisto della piena proprietà, non ha in genere interesse di sorvegliare e di imporre la coltura e il miglioramento del fondo.

Fu talora proposto di superare il punto scabroso della redimibilità coatta, considerata come un'ingiusta imposizione a carico dei direttarii, almeno dei direttarii privati, e tale da turbare l'equilibrio degli interessi delle due parti, con altri sistemi; quale, per esempio quello di accordare all'enfiteuta dopo le migliorie e gli accrescimenti, un condominio *pro diviso* con certe reciproche prelezioni per non smembrare le proprietà piccole (così SIMONCELLI; v. note SEGRE *cit.* al Trattato delle Pandette di GLÜCK, *si ag. rectig.*, p. 630 segg.). Senonchè anche queste proposte, per quanto in massima più provvede del sistema della nostra legge generale, partono sempre dal presupposto che l'enfiteusi debba essere un istituto transitorio.

Ora sarà sempre difficile trovare, almeno tra privati, direttarii che si adattino a perdere un giorno o l'altro la proprietà di tutto o di parte del fondo, senza clausole compensatrici, che alla loro volta rischiano di essere o di diventare troppo gravose per l'enfiteuta. Inoltre, col sistema della divisione tra direttario ed enfiteuta, che certo la legge non può nè deve escludere in via assoluta, si correrebbe il pericolo di un soverchio frazionamento dei fondi, specie se già di scarsa superficie (ostacolandosi così, anzichè favorire il progresso dell'agricoltura) e quello di incommode vicinanze. Del resto se alcuni tipi di contratti, fra noi, tendenti a stabilire società e condominii fra proprietari e coltivatori, sono, alcuni totalmente, altri in gran parte scomparsi, ciò avvenne non tanto in causa di ostacoli frapposti dalle leggi, per esempio da quelle abolitive delle prestazioni perpetue, quanto per la stessa loro scarsa vitalità, e difficilmente potrebbero attecchire e prosperare ai nostri tempi.

Certo una legge generale deve nella sua flessibilità adattarsi ed adeguarsi alle situazioni più varie, ma ciò che qui importa sommamente è che non sia stabilito il diritto di affranco in modo invariabile e in tal guisa da colpire nel cuore l'istituto che si vuol diffondere e conservare, poichè esso, opportunamente regolato e disciplinato dalla legge, ha o può avere non di rado un grande vantaggio sulla stessa proprietà libera immobiliare.

Ma d'altra parte, se la devoluzione, salvo alle parti di derogarvi, deve essere ammessa e regolata dalla legge come un mezzo per espellere dal fondo gli inetti e i negligenti, la stabilità del diritto, che, all'infuori di questa, è assicurata all'enfiteuta, non deve convertirsi per lui in una camicia di Nesso, in un odioso gravame, da cui non possa liberarsi, se non soggiacendo volontariamente alla devoluzione; perciò è, più che opportuno, necessario che l'affranco non sia vietato in perpetuo, e soprattutto che all'enfiteuta sia assicurato il

diritto di disporre del fondo enfiteutico. Però anche qui la legge non può non avere una funzione largamente integratrice ed anche modificatrice della autonomia delle parti; la storia più antica e più recente in questa materia è largamente istruttiva. La libertà di disporre dell'enfiteusi non deve essere un principio assoluto; deve essere ammessa la possibilità della prelazione unilaterale o reciproca, deve essere reso possibile impedire le alienazioni del fondo enfiteutico a terzi per un certo periodo di tempo, o tali, che rechino un soverchio frazionamento del fondo; in ogni caso dal passaggio dell'enfiteusi a più persone per quote indivise non deve derivare il grave inconveniente della divisione tra più enfiteuti dei canoni e degli altri obblighi enfiteutici. Ma se in questi punti tra i più essenziali l'indirizzo della nuova legge dovrà segnare, una, sia pure moderata, ma decisa reazione in confronto di quella vigente, ormai arretrata, anche altri punti di notevole importanza meritavano di essere presi o ripresi in esame, in parte sulle tracce delle leggi più recenti. Tali, ad esempio, quelli circa l'entità e la variabilità del canone, la spettanza e l'esercizio del diritto di prelazione e del diritto di affranco, nonchè la determinazione della misura del prezzo di affrancazione, i modi con cui questa si effettua, la ripartizione del prezzo tra i creditori ipotecari del direttario e quest'ultimo, la determinazione dei casi in cui può chiedersi la devoluzione e la data dei suoi effetti, i rapporti di questa con l'affranco e la loro prevalenza rispettiva, la misura del compenso dei miglioramenti e il modo di determinarlo, il diritto di ritenzione per questi, i diritti dei creditori chirografari e ipotecari e quello del direttario per i canoni, la sorte delle locazioni anteriori alla cessazione dell'enfiteusi e dei pagamenti e liberazione di fitti anticipati, la sorte delle ipoteche gravanti il dominio diretto del direttario e dell'enfiteuta quando i due diritti si consolidano nella stessa persona indipendentemente dalla devoluzione o dall'affranco. E si dovrà anche stabilire quali disposizioni siano derogabili, quali inderogabili e quali debbano essere le sorti del dominio diretto a seconda dei vari casi di espropriazione dell'enfiteusi.

R. C. R., pag. 124. — Infine un problema legislativo importantissimo sempre, ma particolarmente in questa materia, è costituito dalle norme di diritto intertemporale e transitorio. Anche qui dovrà valere la massima che nel caso di incompatibilità, le norme generali abrogano quelle generali, non quelle speciali anteriori e che la norma attualmente imperante non si applica alle conseguenze giuridiche anche future nei negozi giuridici sorti sotto la cessata legge. Ma qui più che mai, trattandosi molto spesso, anzi nella maggior parte dei casi, di enfiteusi di antica o antichissima data, occorrerà esaminare con cura in qual parte il regime della legge nuova debba applicarsi alle enfiteusi anteriori, in qual parte esse debbano continuare ad essere disciplinate dalle leggi anteriori, e quali temperamenti transitori siano consigliabili. Qui verranno da un lato in considerazione lo spirito e le tendenze che animano il legislatore odierno, diverse, anche circa il concetto di «materia d'ordine pubblico», in confronto di quelle che animarono il legislatore italiano settant'anni or sono, ma d'altra parte l'opportunità di non sovvertire troppo profondamente lo stato di diritto attuale quale si è venuto formando attraverso le alterne vicende legislative, riguardo alle più antiche come riguardo alle più recenti enfiteusi e di non sovrapporre troppo facilmente norme nuove a norme anteriori di diritto transitorio. Non bisogna infatti trascurare che anche sulla stabilità del diritto per rapporti destinati a perpetua o a lunga durata i contraenti o i disponenti sogliono fare assegnamento, nel determinarsi a costituirli e nel regolarne le modalità. Del resto la massima del nostro diritto intertemporale, quella cioè, della estensione dell'irretroattività della norma alle conseguenze giuridiche anche future dei negozi giuridici anteriori può trovare la sua applicazione anche alle leggi nuove di interesse generale o d'ordine pubblico (cfr. *SEGRE, Riv. Dir. Comm.* 1918, II, p. 322 e segg.). Naturalmente la massima non è assoluta; in particolare per ciò che riguarda il regime circa i modi della affrancazione, i

criteri per la determinazione del prezzo e della specie di moneta in cui deve o può farsi ecc., sarà il caso di vedere se o meno debba prevalere la legge nuova e con quali temperamenti.

Riassumendo e concludendo: l'istituto dell'enfiteusi, sia, e principalmente, riguardo ai fondi rustici di corpi morali, sia anche riguardo ai fondi rustici di privati, non ha perduto tuttora la sua ragion d'essere e la sua utilità. Essa può trovare ancor oggi utile applicazione, quando trattisi di fondi incolti o negletti e la persona del titolare non sia in grado di assumere direttamente le gravi cure della gestione o della sorveglianza della gestione agricola; mediante l'enfiteusi, accanto ai direttari, pur cointeressati al miglioramento del fondo, si crea una classe di quasi proprietari, che possono trovare in tal guisa un utile impiego ai loro capitali e alle loro attitudini tecniche. E' quindi da ritenere che all'enfiteusi possa essere in certa parte affidata la funzione sociale della redenzione delle terre incolte, neglette o di scarso reddito, sia in Italia, sia nelle sue Colonie e nei territori dell'Impero.

Ben significanti riconoscimenti legislativi dell'utilità della diffusione dell'istituto si hanno nella legge 10 agosto 1862, che ordinava la concessione in enfiteusi sempre redimibile di tutti i beni rurali ecclesiastici della Sicilia, più tardi nella legge 1° novembre 1875 per l'affrancazione dei diritti d'uso sui boschi demaniali, che dava facoltà al Governo di affrancare questi boschi da ogni diritto di uso mediante la cessione di una congrua parte del bosco a titolo di enfiteusi o in proprietà assoluta. La riconobbero poi il gruppo di leggi emanate dal 1896 in poi per il miglioramento agrario dell'Italia meridionale e insulare, leggi che, nonostante taluni loro difetti e altre cause sfavorevoli, sortirono qualche non trascurabile risultato, ed anche più di recente le leggi del 1924 e 1927 per il riordinamento e l'affrancazione degli usi civici, le quali stabilirono che le terre assegnate ai comuni e ad altri enti, in quanto fossero convenientemente utilizzabili per la coltura agraria, fossero ripartite fra i privati, e lo fossero unicamente a titolo di enfiteusi.

Ma la particolare e varia disciplina data all'enfiteusi e regolata nei due ultimi gruppi di leggi ora accennati e nella più recente legge sulle affrancazioni 11 giugno 1925 segna altresì una più o meno viva reazione contro i due fondamentali principi informatori della disciplina generale dell'enfiteusi secondo il codice e le relative leggi transitorie, nonchè in parte secondo la legislazione speciale anteriore: cioè quello della illimitata inderogabile facoltà di riscatto del fondo enfiteutico.

Infatti l'una e l'altra, fondate sul preconetto che la enfiteusi non debba essere che un istituto transitorio, minano dalle basi l'istituto che pur si vorrebbe diffondere e conservare. Ma, in sostanza, non a diverso risultato giungono altre proposte, che non men scevre di inconvenienti mirano pur sempre all'ideale ultimo della piena e libera proprietà coltivatrice; nè con questo però si intende negare la possibilità che per convenzione o disposizione speciale si addivenga tra direttario ed enfiteuta ad una liquidazione di rapporti diversa da quella derivante dall'affranco. Perciò dovesi seguire il nuovo indirizzo in parziale contrasto colla disciplina attuale in materia, tenendosi presente d'altra parte che la stabilità del diritto assicurata all'enfiteuta non deve convertirsi per lui in un odioso e insostenibile gravame da cui non riesca a liberarsi se non determinando la devoluzione o l'esproprio; ond'è, che l'affranco non deve essere vietato in perpetuo e all'enfiteuta deve essere assicurato il diritto di disporre del fondo enfiteutico, salvo limitazioni e garanzie contro un soverchio frazionamento del fondo e la divisione e suddivisione dell'obbligo del canone a danno del direttario.

Ma anche altri punti di notevole importanza, come ha insegnato l'esperienza dell'applicazione delle leggi in vigore, dovettero essere presi o ripresi in esame e sottoposti ad una nuova o ad una più precisa disciplina per evitare

le numerose controversie attuali in materia di enfiteusi. Tale quello dell'entità, della misura e della variabilità del canone; quello del passaggio degli obblighi e dei diritti ai successivi enfiteuti e direttari; il diritto di prelazione del direttario e il reggimento circa il suo esercizio; l'appartenenza e l'esercizio del diritto d'affranco; la determinazione del congruo prezzo d'affrancazione nelle varie ipotesi; i modi con cui questa si effettua; le garanzie per la ripartizione del prezzo d'affranco fra i creditori ipotecari del direttario, o della giusta indennità per miglioramenti fra i creditori ipotecari dell'enfiteuta nel caso di devoluzione; le cause di questa e i suoi rapporti, nei vari casi, con la prelazione e con l'affranco; la sorte delle locazioni anteriori e dei pagamenti e liberazioni dei fitti anticipati; quella delle ipoteche gravanti sul dominio diretto e sul dominio utile in caso di consolidazione indipendente da devoluzione o da affranco; la sorte del dominio diretto nei singoli casi di espropriazione forzata del dominio utile; la determinazione delle norme inderogabili e di quelle che troveranno sede più acconcia fra le norme di esecuzione e nel codice di procedura civile. Restano poi a risolvere i problemi di diritto intertemporale e transitorio, gravi ed importanti particolarmente in questa materia.

R. R., n. 100. — Col dettare la disciplina dell'enfiteusi nel titolo quarto 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 disciplina che l'Istituto riceveva nel vecchio codice 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 apparisce ancora capace, del miglioramento dei fondi e dell'incremento della produzione nazionale.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1557.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 279.

R. C. R., pag. 123. — Delle disposizioni, proposte a parte quelle nelle quali è già dichiarato se e in quanto costituiscano diritto cogente (per es., nell'articolo 303 circa i limiti di tempo nella riserva del diritto di prelazione, nell'articolo 275 circa i limiti apponibili al diritto di disposizione dell'enfiteuta) si propone in apposito articolo che appartengano al novero di quelle inderogabili quelle relative al termine minimo delle enfiteusi temporanee, alla specie del canone, al divieto della subenfiteusi, ai limiti dell'obbligo del direttario per le

imposte e gli altri pesi, ai limiti di tempo in cui è ammesso l'affranco della enfiteusi temporanea; al prezzo massimo dell'affranco; inoltre quelle relative al documento ricognitivo, al termine massimo per l'affrancazione dell'enfiteusi perpetue, alla possibilità del pagamento del prezzo di affrancazione in titoli del debito pubblico, al diritto all'indennità dovuta all'enfiteuta per miglioramenti in caso di devoluzione e alla risoluzione delle ipoteche acquistate contro il direttario sul prezzo d'affranco.

R. R., n. 100. — Ove non provveda il titolo, l'enfiteusi è regolata dalle disposizioni di legge; alcune di queste hanno però carattere inderogabile. Tali sono quelle che attengono al termine minimo di durata, alla ripartizione degli obblighi nel caso in cui il fondo sia diviso e goduto separatamente da più enfiteuti o eredi, alla revisione del canone, alla disponibilità del diritto enfiteutico, all'inammissibilità della subenfiteusi, all'esercizio del diritto di affrancazione (art. 147). L'inderogabilità è correlativa al carattere pubblico dell'interesse che le menzionate norme sono dirette a tutelare.

La legge non specifica i possibili titoli di costituzione dell'enfiteusi. Oltre al contratto, sembra ammissibile la costituzione per testamento. E' possibile che si costituisca il rapporto di enfiteusi per effetto di usucapione! Se si considera il diritto dell'enfiteuta come un diritto reale di godimento, non dovrebbe esservi difficoltà ad ammettere l'acquisto per usucapione del diritto dell'enfiteuta. Naturalmente, come è stato già osservato per il diritto di superficie, l'usucapione che in pratica potrebbe operare sarebbe quella decennale, in caso di acquisto del diritto d'enfiteuta a non domino in forza di titolo idoneo trascritto.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 269.

R. C. R., pag. 114. — L'enfiteusi perpetua è, conforme al diritto romano, (cfr. 1, 2 D. *si ager vect.* 6, 3; fr. 31 D. *de pignor.* 20, 1) quella che fu concessa all'enfiteuta per una durata indefinita; ogni altra è temporanea, ma deve essere almeno di 10 anni (art. 269), perchè un'enfiteusi meno duratura non risponderebbe ai fini economici e sociali per cui questo diritto è ammesso dalla legge.

R. R., n. 100. — Come nel codice del 1865 (art. 1556), l'enfiteusi può essere perpetua o temporanea. A differenza però del vecchio codice, che non fissava alcun termine minimo di durata dell'enfiteusi temporanea, l'art. 148 stabilisce che questa non può essere costituita per una durata inferiore ai venti anni. Ho ritenuto necessario fissare il detto termine, perchè un'enfiteusi meno duratura non risponderebbe alle finalità economiche e sociali dell'istituto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1561.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 281.

R. C. R., pag. 115. — Le accessioni di ogni specie rientrano rispettivamente nella cerchia di entrambi i diritti; l'enfiteuta ha invece gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui prodotti del suolo, sul tesoro e sulle sostanze minerarie del sottosuolo secondo le leggi speciali.

R. R., n. 101. — L'art. 149 riconosce all'enfiteuta gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui prodotti del fondo sulle accessioni e sul tesoro, nonchè relativamente alle utilizzazioni del sottosuolo in conformità delle leggi speciali. La norma non diverge che lievemente da quella dell'art. 1561 del vecchio codice, in quanto in essa non si fa più 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 1556, 1559.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 270.

R. C. R., pag. 114. — Sostanzialmente il progetto (art. 270) differisce dal codice (art. 1556) in quanto ammette che il canone possa consistere anche in prodotti naturali diversi dalle derrate e in quanto però esso non può consistere che in una quantità fissa di prodotti. Parve infatti troppo contrastante, con la quasi-proprietà dell'enfiteuta un controllo ed una vigilanza del direttario sulla gestione, quale è portata necessariamente dalla partecipazione per quota ai prodotti e d'altro canto la prestazione di quote di frutti proporzionali al reddito lordo e non al netto è ritenuto un ostacolo all'intensificazione della produzione agraria, giacchè ancor oggi il graduale aumento dei costi di produzione 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. R., n. 102. — Gli obblighi dell'enfiteuta rimangono invariati. Il pagamento del canone e il miglioramento del fondo costituiscono ancora gli elementi essenziali dell'enfiteusi (art. 150, primo comma).

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.

In conformità dell'art. 1559 del codice del 1865, il secondo comma dell'art. 150 nega all'enfiteuta la facoltà di pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità o perdita di frutti.

Per quanto l'art. 150 non sia dal capoverso dell'art. 147 indicato tra le disposizioni inderogabili, non v'ha dubbio che l'obbligo di migliorare il fondo, es-

sendo un elemento essenziale del rapporto d'enfiteusi al pari dell'obbligo del pagamento del canone, non potrebbe essere escluso dal titolo costitutivo. Se il titolo escludesse l'obbligo del miglioramento, non si avrebbe un rapporto d'enfiteusi, ma si costituirebbe un rapporto di natura diversa.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 285, 286.

R. O. R., 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 (art. 307). Sembra essere questa, in una legge di carattere generale, la soluzione più equa e conveniente del grave e complesso problema a cui in tanta parte si connette la vitalità dell'istituto (articoli 285, 286). 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 (art. 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 (vedi *supra*), 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. SEGRÈ, *Dell'enfiteusi* cit., p. 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.

R. R., n. 103. — Non ha rispondenza nel codice del 1865 l'art. 151, che, a maggiore 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 o 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.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 273.

R. C. R., pag. 114. — La inalterabilità del canone per un diritto perpetuo o di lunga durata non può essere assoluta. E' ammessa, perciò nell'interesse dell'una o dell'altra parte la possibilità dopo un decennio, di richiederne una equa revisione in relazione al valore attuale del fondo, se così è stabilito nell'atto costitutivo, non però se il maggior valore dipenda da miglioramenti recati dall'enfiteuta.

R. R., n. 104. — Una delle cause per cui l'enfiteusi può dirsi caduta in desuetudine è da ravvisarsi nell'inalterabilità del canone. Innovando in questo punto il sistema del vecchio codice, l'art. 152 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, a 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 (art. 152, secondo comma).

Nella determinazione di tale valore non deve naturalmente tenersi conto dei miglioramenti arrecati dall'enfiteuta o dei deterioramenti a lui imputabili (art. 152, primo comma).

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 rinunzia 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1560.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 272.

R. C. R., pag. 114. — Nulla pare debba mutarsi sostanzialmente alla norma del nostro codice (art. 1560) 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. R., n. 105. — Il perimento totale del fondo enfiteutico importa l'estinzione dell'enfiteusi (art. 153, primo comma, corrispondente all'art. 1560, 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 (art. 153, 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, nel 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 (art. 153, 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1558.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 280.

R. C. R., pag. 115. — Quanto alle imposte e agli altri pesi gravanti il fon-

do, ove per patto fossero a carico del direttario, parve il caso di stabilire che tale obbligo non potesse eccedere la misura del canone.

R. R., n. 106. — 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, ho 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1562.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 275, 282.

R. C. R., pag. 115. — In linea di massima è riconosciuta all'enfiteuta la facoltà di disporre del suo diritto, ed è escluso, in ogni caso, conforme al diritto attuale, che sia dovuto un laudemio al direttario, ed escluso un reciproco diritto di prelazione; ma nell'atto costitutivo può essere riservato, per un cinquantennio da quella data, al direttario il diritto di prelazione in caso di vendita volontaria, non di espropriazione forzata, poichè nessuno si farebbe aggiudicatario e ciò con danno dei creditori (articoli 282, 303).

R. C. R., pag. 116. — Già si osservò come la inderogabile facoltà di disporre anche senza il concorso del direttario, quale oggi, è un ostacolo insuperabile alla costituzione di nuove enfiteusi; deve essere quindi ammessa la possibilità di derogarvi, e di derogare cioè alla norma dell'art. 282 nell'atto costitutivo; ma ciò entro equi limiti; che altrimenti, come già si disse, i beni sarebbero vincolati in perpetuo, perderebbero il loro valore di scambio, sarebbe reso impossibile od ostacolato il passaggio del fondo da enfiteuti meno idonei a enfiteuti più idonei, e l'enfiteuta non potrebbe liberarsi da questa camicia di Nesso se non col soggiacere volontariamente alla devoluzione od all'espropriazione forzata, seppure ammessa.

Perciò si propone che il divieto di alienare tra vivi o di ipotecare il fondo senza il consenso del direttario non possa essere stabilito per un periodo maggiore di venti anni, e che però, nonostante qualunque divieto, sia consentito all'enfiteuta di costituire ipoteca sul fondo per garanzie di mutui a scopo di miglioramento fondiario od agrario previsti nelle leggi speciali (art. 275). La ragione della eccezione è chiara: si vuol continuare così il provvido indirizzo segnato dalla norma dell'art. 6 del Regolamento 7 febbraio 1926, n. 426, per l'attuazione della legge sulle affrancazioni 11 giugno 1925, n. 988. Già del resto, a norma dell'art. 1253, n. 1 è data surrogazione legale al direttario che soddisfi l'istituto mutuante.

L'infrazione del divieto ha effetto reale in quanto dà diritto al direttario di richiedere entro l'anno dalla notifica del nuovo enfiteuta la devoluzione, che determina la nullità dell'alienazione stessa (art. 306).

R. R., n. 107. — E' conservato nell'art. 155 (art. 1562 del codice del 1865) il principio della disponibilità del proprio diritto da parte dell'enfiteuta, sia per atto tra vivi sia per atto di ultima volontà; ma, innovando al vecchio codice, si consente al concedente di porre un limite a tale potere di disposizione. Il terzo comma dell'articolo stabilisce in proposito che nell'atto costitutivo può essere vietato all'enfiteuta, per un tempo non maggiore di venti anni, di disporre per atto tra vivi, in tutto o in parte, del proprio diritto. La limitazione varrà a 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.

Ho mantenuto (art. 155, secondo comma) l'esclusione di qualsiasi prestazione al concedente per l'alienazione del diritto dell'enfiteuta, costituendo il *laudemio* un vincolo alla libera disponibilità del diritto medesimo, e ho riprodotto (articolo 158) il divieto di costituire subenfiteusi, giacchè queste possono far sorgere una serie di speculatori sul fondo, i quali quasi sempre ne trascurano il miglioramento.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 303, 305.

R. R., n. 108. — Ho 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'articolo 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 (art. 156, primo comma).

E' 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.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 283.

R. C. R., pag. 116. — In caso di alienazione dell'enfiteusi o del dominio diretto trapassano integralmente con gli arretrati gli oneri e i diritti rispettivi ai nuovi titolari, così, come gli eredi succedono nella posizione giuridica del loro autore; ma prima della notificazione dei trapassi non è liberato il precedente enfiteuta nè può pretendere l'adempimento degli obblighi il nuovo direttario.

R. R., n. 109. — L'art. 157, il quale non ha riscontro nel vecchio codice, regola gli effetti dell'alienazione dei rispettivi diritti da parte dell'enfiteuta e del concedente. Al fine di eliminare questioni circa il momento in cui tali effetti si producono, l'articolo stabilisce 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.

Ho rafforzato la tutela del diritto del concedente, mediante la responsabilità solidale del nuovo e del precedente enfiteuta per i canoni non soddisfatti (art. 157, primo comma).

Art. 158.**Subenfiteusi.**

La subenfiteusi non è ammessa.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1562, 3° comma.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 274.

R. C. R., pag. 116. — E' confermato, come opportuno, il divieto della subenfiteusi, riservandosi alle norme di diritto transitorio la decisione dell'antica questione circa gli effetti di tale divieto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1563.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 284.

R. C. R., pag. 117. — Dopo minuta disamina circa l'utilità dell'atto di ricognizione del dominio diretto prescritto inderogabilmente dall'art. 1563, si propone la conservazione della norma con qualche variante.

R. R., n. 110. — Sebbene da alcuni ne sia stata proposta la soppressione, ho conservato (art. 159) la facoltà del concedente di esigere la ricognizione del suo diritto. Questa, sopra tutto nelle enfiteusi perpetue o di durata molto lunga, giova, fra l'altro, ad assicurare la certezza dei rapporti.

Ho però eliminato, sembrandomi privo di giustificazione, il carattere d'inderogabilità che alla norma attribuiva il codice del 1865 (art. 1557).

Le spese dell'atto, che il vecchio codice (art. 1563, secondo comma) metteva a carico del possessore del fondo enfiteutico, sono poste a carico del concedente, nel cui interesse la ricognizione si compie.

Art. 160.

Prescrizione del diritto dell'enfiteuta.

Il diritto dell'enfiteuta si estingue col non uso protratto per venti anni.

Il codice non definisce la natura del diritto dell'enfiteuta. Tuttavia, in base alla disposizione che ammette la prescrizione estintiva di tale diritto per non uso, sembra dover ritenere che il codice si sia orientato nel senso di considerare il diritto dell'enfiteuta come un diritto reale su cosa altrui, sia pure particolarmente ampio. Questa concezione può dare adito a notevoli applicazioni pratiche. Così, ad esempio, l'art. 350 sarà applicabile anche all'enfiteuta. Costui non potrà usucapire la proprietà del fondo e liberarsi dall'obbligo di pagare il canone se non si verifica alcuno dei fatti che, a norma dell'art. 350, danno luogo all'interversione del possesso.

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 ad 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1564.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 287, 288, 290.

R. C. R., pag. 118. — Nelle enfiteusi perpetue è ammessa inderogabilmente l'affrancazione trascorso il trentennio o quel minor termine che sia fissato dall'atto. Nelle temporanee l'affrancazione è ammessa soltanto in virtù di convenzione o disposizione e solo dopo il termine ivi fissato, od altrimenti non prima di venti anni (art. 287). Questa norma sembra conciliare in entrambe le

ipotesi equamente ed opportunamente gli 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 miglorie ed insieme di accantonare un fondo per provvedere al riscatto. Per vero, come già si disse, nelle leggi degli usi civici del 1924 e del 1927 il riscatto non si ammise se non quando, ma anche tostochè le miglorie siano state eseguite ed accertate. Ma una simile disposizione, ben spiegabile riguardo ad enfiteusi assegnate per legge dalla pubblica autorità, non agevolerebbe la costituzione di enfiteusi che debbono sorgere per libera volontà delle parti; è però giusto ed utile, per porre un freno alla tendenza di trascurare l'obbligo di non deteriorare e di migliorare il fondo, che la devoluzione in caso di grave mancamento a tali obblighi prevalga alla domanda, anche se anteriore, di affranco, e questo è appunto ciò che è proposto nell'art. 289 (art. 162).

Ad evitare al direttario incommode comunicazioni o vicinanze sgradite o dannose, si propone che l'affrancazione del fondo appartenente a più enfiteuti *pro indiviso* o *pro diviso* possa bensì promuoversi da tutti o singolarmente, ma per la totalità del fondo; analogamente, se il proprietario di più fondi li ha concessi in enfiteusi per *modum unius* o per un unico canone l'affrancazione dovrà essere per la totalità dei fondi.

* La disciplina organica delle affrancazioni è oggi contenuta nella legge 11 giugno 1925, n. 998.

R. R., n. 111. — Nel sancire il diritto inderogabile dell'enfiteuta di affrancare, l'art. 161, primo comma introduce una limitazione, disponendo che tale diritto non può esercitarsi prima che siano trascorsi venti anni dalla costituzione dell'enfiteusi. Ho creduto opportuno, innovando al sistema del codice del 1865 (art. 1564, primo comma), che non poneva alcuna restrizione, stabilire l'anzidetto termine minimo, al fine d'impedire che l'enfiteuta si sottragga con l'affrancazione del fondo all'obbligo di migliorarlo. La limitazione è giustificata dall'interesse generale del miglioramento dei fondi e del correlativo incremento della produzione. Si consente (art. 161, secondo comma) che nell'atto costitutivo dell'enfiteusi sia stabilito un termine maggiore, ma questo non potrà, in ogni caso, eccedere i quarant'anni. Un più lungo termine limiterebbe eccessivamente il diritto di affrancazione.

In considerazione dell'accennato interesse nazionale del miglioramento dei fondi, l'articolo in esame, prevedendo il caso che nell'atto costitutivo dell'enfiteusi sia prestabilito un piano di miglioramenti, non consente (terzo comma) l'affrancazione prima che questi 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.

A complemento della disciplina dell'affrancazione, l'articolo citato, colmando le lacune del codice del 1865, considera, nei commi quarto e quinto, la duplice ipotesi che si abbia una pluralità di enfiteuti o di concedenti.

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 a una proporzionale riduzione del canone e possono sempre affrancare le loro quote. Mi 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.

Per il caso in cui più fondi fossero stati concessi in enfiteusi per *modum unius*, venne proposto che si stabilisse espressamente che l'affrancazione non potesse effettuarsi per la totalità dei fondi. Ho ritenuto che questa ipotesi non esigesse una specifica regolamentazione legislativa, riducendosi la soluzione di essa all'interpretazione della volontà delle parti nella costituzione dell'enfiteusi. Se tale volontà sussiste, essa deve essere rispettata finchè 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. 112. — L'ultimo comma dell'art. 161 si limita a enunciare la regola generale che l'affrancazione si effettua mediante il pagamento di una somma corrispondente alla capitalizzazione dell'annuo canone. Non ho compreso nel codice le norme relative alle modalità dell'affrancazione; è conveniente che la disciplina di questo atto, la quale deve adeguarsi alle più varie situazioni economiche, sia lasciata alle leggi speciali.

Il quarto comma dell'articolo stabilisce che se più sono gli enfiteuti, l'affrancazione può promuoversi anche da uno solo di essi, ma per la totalità. Questa disposizione si applica anche nel caso in cui il fondo enfiteutico è stato diviso e ciascuno degli enfiteuti gode separatamente della sua porzione? Sembra dover rispondere negativamente, poichè nel caso di divisione e di godimento separato, ciascuno degli enfiteuti o degli eredi, ai sensi dell'art. 151, secondo comma, risponde di una quota parte del canone originario proporzionato al valore della sua porzione. In tal caso l'obbligo di affrancare per la totalità sarebbe ingiustificato, in quanto la divisione e il godimento separato delle varie porzioni del fondo rompono in distinti rapporti di enfiteusi il rapporto unico originario. D'altra parte è da tener presente che per l'art. 161, quando l'enfiteuta affranca per la totalità, gli altri enfiteuti hanno diritto ad una riduzione proporzionale del canone. Questa disposizione confermerebbe che l'obbligo di affrancare per la totalità riguarda l'ipotesi in cui l'obbligo del pagamento del canone grava solidalmente su tutti i coenfiteuti o gli eredi dell'enfiteuta, finchè dura la comunione (art. 151, primo comma), poichè per l'ipotesi di godimento separato delle varie parti del fondo diviso non si spiegherebbe il diritto alla riduzione del canone, il quale è già fissato in misura autonoma nei riguardi di ciascun enfiteuta.

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 affrancazione anche

se questa sia stata anteriormente proposta, purchè non sia intervenuta sentenza definitiva.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1565.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 289, 310.

R. C. R., pag. 120. — Viene proposto che la devoluzione possa essere chiesta dal direttario, oltre che nei casi già prima indicati (alienazione senza notificazione al direttario ecc.), nel caso in cui l'enfiteuta sia in mora nel pagamento di due canoni annui (risolvendosi così antiche questioni nel senso più equo e naturale), e in quello in cui deteriori il fondo o non adempia l'obbligo di migliorarlo.

Si è creduto opportuno avvertire che l'enfiteuta non contravviene all'obbligo di non deteriorare, e di migliorare il fondo, se in contemplazione di miglioramenti futuri siano state compiute trasformazioni od opere che intanto ne abbiano diminuito o annullato la produttività (art. 310).

Già si è osservato come al principio che l'esercizio del diritto d'affranco prevale sulla domanda di devoluzione in corso è fatta eccezione per il caso in cui questa si fondi sulla contravvenzione all'obbligo di non deteriorare e di migliorare, se l'inadempimento sia di molto considerevole gravità; in tal caso prevale la devoluzione sull'affranco in corso quand'anche la domanda giudiziale d'affranco fosse precedente (articoli 310, n. 3, 289).

R. R., n. 113. — Per ciò che attiene alla devoluzione del fondo enfiteutico, questa è ammessa (art. 162) nei due casi indicati dal vecchio codice (art. 1565), e cioè nel caso in cui l'enfiteuta deteriori il fondo o non adempia all'obbligo di migliorarlo e nel caso in cui sia in mora nel pagamento di due annualità di canone.

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, e 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.

L'ultimo comma dell'art. 162 conformemente all'art. 1565, primo comma, del codice del 1865, ma con formula più chiara, stabilisce la prevalenza della domanda di affrancazione su quella di devoluzione. Naturalmente, in tanto la prima prevale sulla seconda in quanto il diritto di affrancazione possa esercitarsi. E' ovvio che, se l'enfiteuta non può affrancare il fondo perchè non sono ancora trascorsi venti anni dalla costituzione dell'enfiteusi o perchè non ha ancora attuato il piano di miglioramenti predisposto nell'atto costitutivo, gli effetti della domanda di devoluzione non potranno essere paralizzati dalla domanda di affrancazione.

Al principio della prevalenza dell'affrancazione sulla devoluzione ho ritenuto opportuno introdurre un'eccezione, della quale non è traccia nel codice del 1865, per il caso di inadempimento dell'obbligo di non deteriorare e di migliorare il fondo, sempre che l'inadempimento sia di considerevole gravità. La 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.

Clausola risolutiva espressa.**Art. 163.**

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.

R. R., n. 113. — 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.

Art. 164.**Dritti 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1565.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 299.

R. C. R., pag. 121. — Il diritto di volontario intervento dei creditori, chirografari ed ipotecari dell'enfiteuta nel giudizio per conservare le loro ragioni ed esercitare all'uopo il diritto di affranco spettante all'enfiteuta è riconosciuto dal progetto (art. 299) conforme sostanzialmente a quanto dispone il codice (articolo 1565 cpv. 1°).

Essi, 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 a 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 utilmente per poter intervenire efficacemente in giudizio (art. 299, 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.

R. R., n. 114. — Come nel vecchio codice (art. 1565, ultimo comma), 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. Alla norma del codice del 1865 ho aggiunto una disposizione 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. E' 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1566.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 300.

R. C. R., pag. 121. — Il credito per i miglioramenti si propone che sia sempre commisurato al loro valore al tempo del rilascio del fondo e fu anche proposto che all'enfiteuta (equiparato così in ogni caso al possessore di buona fede di fronte al *dominus* rivendicante) competeva anche per questi il diritto di ritenzione se nel giudizio di devoluzione già venne fornita qualche prova della loro sussistenza in genere (art. 300; cfr. art. 706 cod. civ., art. 549 prog.). Certo il diritto di ritenzione del fondo rafforza il suo diritto di credito; ma esso va temperato colle garanzie che debbono munire il credito sulla stessa indennità che viene in luogo delle ipoteche sul fondo enfiteutico.

R. R., n. 115. — In tema di rimborso dei miglioramenti eseguiti dall'enfiteuta, ho abbandonato la distinzione che poneva il vecchio codice (art. 1566) fra l'ipotesi della devoluzione per colpa dell'enfiteuta e l'ipotesi di estinzione dell'enfiteusi per scadenza del termine. Mi 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 di valore che dall'esecuzione dei miglioramenti è derivato al fondo (art. 165, primo comma).

Alla dibattuta questione se all'enfiteuta competeva il diritto di ritenzione del fondo finchè non sia stato soddisfatto del suo credito per i miglioramenti pone termine l'art. 165, secondo 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'art. 340 nei riguardi del possessore di buona fede.

R. R., n. 116. — In ordine alle addizioni fatte dall'enfiteuta, la loro disciplina si conforma a quella stabilita per le addizioni fatte dall'usufruttuario. E' logico che, se le addizioni non possono separarsi dall'enfiteuta, ma costituiscono un miglioramento del fondo, trovino applicazione le disposizioni relative ai miglioramenti (art. 165, terzo comma); il rimborso sarà pertanto commisurato all'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto di esse.

Art. 166.**Locazioni concluse dall'enfiteuta.**

Per le locazioni concluse dall'enfiteuta si applicano le norme dell'art. 188.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 276.

R. C. R., pag. 122. — Quanto al grave problema della sorte delle locazioni anteriori alla cessazione dell'enfiteusi si propone, sulla traccia degli insegnamenti, per vero molto oscillanti, della giurisprudenza e di quanto è disposto in materia di usufrutto, di vendita col patto di riscatto e di espropriazione forzata ad istanza dei creditori, che nonostante la cessazione dell'enfiteusi, se la loro anteriorità risulta da scrittura di data certa, continuino il loro corso per tutta la durata del contratto, ma, con opportuna limitazione, non oltre un quinquennio dalla cessazione dell'enfiteusi. Chè se la devoluzione avviene per la scadenza del termine, analogamente a quanto è stabilito per l'usufrutto, esse non durano se non per l'anno, mentre trattandosi di fondi rustici, si avrà riguardo al periodo di durata del principale raccolto del fondo.

R. R., n. 117. — Circa la sorte delle locazioni concluse dall'enfiteuta, dopo che l'enfiteusi sia cessata, l'art. 166, colmando una lacuna del vecchio codice, 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.

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.

R. R., n. 118. — L'ultima disposizione del titolo (art. 167) 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.

TITOLO V.

DELL'USUFRUTTO, DELL'USO E DELL'ABITAZIONE.

CAPO I.

DELL'USUFRUTTO

R. C. R., pag. 61. — Modificazioni numerose sono state introdotte in questo istituto per correggere soprattutto il carattere statico ed individualistico, per riparare i gravi inconvenienti economici risultanti, sia dall'immobilità 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.

Atti C.A.L., verb. n. 16, pag. 198:

TUMEDEI, relatore, Farà alcune osservazioni di carattere generale.

In materia di usufrutto, il progetto presenta alcuni cambiamenti sostanziali rispetto alla disciplina attuale, cambiamenti ispirati soprattutto al concetto di cercare di temperare gli inconvenienti di indole economica dati dalla immobilizzazione che deriva dalla scissione del diritto di proprietà da quello di godimento.

Osserva in proposito che esiste nella dottrina moderna una tendenza (afferмата anche nel Codice tedesco) diretta a permettere, con le dovute cautele, l'evoluzione economica dei beni dati in usufrutto, soprattutto sotto forma di migliorie e anche di riparazioni.

Nota che il progetto contiene disposizioni speciali, riguardanti determinati oggetti di usufrutto quali gli alberi di alto fusto e i boschi, che ritoccano le norme attualmente in vigore.

Altre norme da rilevare sono quelle relative all'usufrutto su di un credito, come pure quelle riguardanti tre figure speciali di usufrutto: di un patrimonio, di un'azienda e di una eredità.

Quanto alla locazione di cose in usufrutto (regolata nel Codice attuale nell'articolo 493, che ha dato luogo a tante discussioni) il progetto attua un nuovo sistema che, a suo avviso, presenta maggiori inconvenienti di quello vigente, in quanto non assicura la necessaria stabilità delle locazioni.

Una innovazione notevole viene introdotta in merito alla durata dell'usufrutto: la possibilità di costituire un usufrutto ereditario concedendo alle parti di stipulare la durata dell'usufrutto per un termine non superiore ai trenta anni, nel qual caso anche quando si verifichi la morte dell'usufruttuario, l'usufrutto passa agli eredi.

Una nuova disciplina viene applicata nei riguardi dell'acquisto di frutti naturali, ed a tale proposito fa presente la necessità di introdurre opportune cautele per contemplare il caso di lunghi cicli produttivi.

In complesso, ritiene che molte delle modificazioni apportate alle norme vigenti abbiano bisogno di essere rivedute, ed altre ritoccate quanto alla forma in vari punti, a suo avviso, poco felice.

R. R., n. 119. — Il quinto titolo tratta in due capi distinti dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

Le innovazioni principali in materia di usufrutto tendono a temperare gli inconvenienti economici di questo istituto, derivanti dall'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 equi i diritti del proprietario e dell'usufruttuario.

SEZIONE I. — *Disposizioni generali.*

Art. 168.

Costituzione.

L'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo. Può anche acquistarsi per usucapione.

P. L.: C. civ. 1865, art. 478.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 114.

R. C. R., pag. 63. — Sostanziali innovazioni non sono apportate con l'articolo 114: se fra i modi di costituzione indicati nell'art. 478 del cod. civ. si è aggiunto la prescrizione acquisitiva si è avuto riguardo in specie al caso non infrequente dell'usucapione quinquennale, in base cioè ad acquisto fatto in buona fede e con giusto titolo da chi non aveva facoltà di costituirlo (art. 578) (*art.* 346).

R. R., n. 120. — Circa la costituzione del diritto di usufrutto, alle due fonti indicate dal vecchio codice, la legge e il negozio giuridico, ho aggiunto l'usucapione, secondo l'unanime insegnamento della dottrina nell'interpretazione del diritto finora vigente.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 478, 515, 518.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 113.

* La C. R. aveva proposto una notevole innovazione con una norma che concedeva alle parti di stipulare la durata dell'usufrutto per un termine non superiore ai trenta anni, nel qual caso, anche se l'usufruttuario fosse morto prima della scadenza del termine, l'usufrutto si sarebbe trasmesso agli eredi per il tempo residuo. La disposizione era ispirata al fine di favorire le iniziative di coltivazione e in generale di migliore utilizzazione della cosa, che in molti casi sono possibili solo quando vi sia la sicurezza di una certa durata dell'usufrutto (*R.C.R.*, pag. 62).

La C.A.L. aveva approvato la proposta suggerendo solo una diversa formulazione per consentire alle parti di costituire un usufrutto avente efficacia oltre la morte dell'usufruttuario anche con atto *mortis causa* (*Atti C.A.L.*, verb. n. 17, pag. 203).

L'innovazione non è stata accolta per le ragioni esposte nella R. R.

R. R., n. 121. — Una notevole modificazione rispetto al codice del 1865 apportava il progetto della Commissione Reale (art. 113, secondo comma), consentendo di fissare alla durata dell'usufrutto un termine, non superiore ai trent'anni, indipendente dalla vita del titolare, di modo che, se questi fosse morto prima della scadenza del termine, l'usufrutto si sarebbe trasmesso agli eredi per il tempo residuo. L'innovazione, per quanto ispirata alla finalità di incoraggiare iniziative dirette alla migliore utilizzazione della cosa, non mi è sembrata meritevole di accoglimento: ho preferito tener fermo il principio tradizionale che lega l'usufrutto alla vita dell'usufruttuario e non ammetterne la trasmissibilità ereditaria. Ho considerato antieconomico consentire un prolungamento dello stato di disintegrazione della proprietà, nel quale il titolare di questo diritto non ne ha l'esercizio.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 492.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 133.

R. C. R., pag. 69. — Il progetto di fronte alla nota e dibattuta questione della cedibilità del diritto o dell'esercizio dell'usufrutto ha accolto non senza vivo contrasto la soluzione favorevole alla cedibilità del diritto. Se è vero che così il progetto 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 ormai tradizionale nel nostro sistema della ipotecabilità dell'usufrutto (art. 420 prog. e art. 1967 cod. civ.).

L'accoglimento del principio della cedibilità del diritto non implica peraltro che la cessione produca effetto oltre la vita del cedente od oltre il termine stabilito nel titolo; è implicito inoltre che il cedente è responsabile di fronte al proprietario per danni eventualmente arrecati dal cessionario.

Atti C.A.L., verb. n. 18, pag. 221:

TUMEDÉL, relatore. Mette in luce la grande importanza dell'articolo che risolve una questione molto discussa, quella cioè della cedibilità dell'usufrutto in sé, come diritto reale. Tale questione era alimentata soprattutto dalla formula usata nel Codice vigente all'art. 492, per il quale l'usufruttuario può cedere l'esercizio del suo diritto. Erano sorte quindi molte discussioni circa il significato dell'espressione: «cedere...l'esercizio del suo diritto». A mano a mano si era fatta strada l'opinione che questa locuzione doveva essere interpretata nel senso di ammettere la cessione del diritto come tale, opinione confortata da un argomento principale: che cioè l'usufrutto può essere considerato come capace di ipoteca.

Si è così introdotto il principio della cessione del diritto, principio che per parte sua approberebbe con qualche temperamento. Se per molti secoli si è discusso sulla cedibilità dell'usufrutto, è perchè in molti casi la costituzione dell'usufrutto è fatta proprio in relazione alle persone, e in questi casi sembra da respingere l'idea che si possa trasferire ad altra persona creando fra l'altro così maggiori difficoltà nei rapporti tra proprietario ed usufruttuario.

Perciò, per contemperare le varie esigenze, proporrebbe di conservare l'articolo aggiungendo: « In quanto non sia vietato dal titolo costitutivo ».

Apparentemente tale aggiunta potrebbe sembrare inutile poichè in questa materia le pattuizioni private sono quelle che valgono; ma essa ha il suo scopo. Quando si è fatta la norma generale regolatrice dei diritti e delle obbligazioni dell'usufruttuario, si è detto: « salvo che la legge disponga altrimenti ». Si è riconosciuto così che ci possono essere alcune disposizioni di carattere legislativo che non sono derogabili.

Pertanto, se non si introducesse l'inciso proposto, potrebbe sorgere questione se la norma sia dispositiva o no, e se la pattuizione che stabilisce la cedibilità dell'usufrutto abbia carattere inderogabile.

Egli è del parere che si debba ammettere la possibilità di una limitazione del diritto reale, perchè se il costituente stabilisce che il diritto non può essere ceduto, è giusto che in questo caso si abbia un diritto non cedibile; se invece non dice niente, deve essere consentita la libera cessione dell'usufrutto.

La Commissione approva la proposta del relatore.

R. R., n. 122. — Una questione molto dibattuta sotto il codice del 1865 era quella relativa alla cedibilità del diritto di usufrutto. Chi la negava faceva richiamo all'art. 492, il quale dichiarava cedibile il semplice esercizio; chi sosteneva la soluzione opposta muoveva principalmente dalla considerazione che l'art. 1967 dichiarava l'usufrutto capace di ipoteca e che questa ipotecabilità si risolveva in un'alienazione potenziale.

Per quanto la incedibilità del diritto di usufrutto 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 esplicitamente (art. 170) la seconda soluzione, sostenuta pure da autori insigni, proposta nel progetto della Commissione Reale e approvata dalla Commissione delle Assemblee legislative, indubbiamente più coerente con il principio dell'ipotecabilità dell'usufrutto. Si aggiunge per altro nell'art. 170, primo comma, che la cessione può essere vietata nell'atto costitutivo. La cessione produce effetto solo per la durata del diritto, e cioè non oltre la vita del cedente o il più breve termine stabilito dal titolo.

R. R., n. 123. — Quanto agli effetti della cessione sugli obblighi dell'usufruttuario, ho 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 ho affermato la responsabilità solidale dell'usufruttuario e del cessionario verso il proprietario, finchè la notificazione non sia eseguita (art. 170, secondo comma).

Non ho 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.

SEZIONE II. — Dei diritti nascenti dall'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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 477, 479.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 112, 116 epv.

R. C. R., pag. 61. — Si è 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^a ed., Torino 1936, p. 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»). E' stato a questo riguardo oggetto di discussione se convenisse esprimere il concetto del *salva rerum substantia* con la formula adottata nel codice civile germanico (§ 1936: «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, inoltre perchè meno rigida e quindi più idonea a consentire all'usufruttuario quella maggiore iniziativa che valga a rendere la cosa socialmente redditizia.

* La C.A.L. aveva approvato la disposizione proposta dalla C. R., secondo la quale l'usufruttuario ha il diritto di godere della cosa altrui, senza alterarne la sostanza. (*Atti C. A. L.*, verb. n. 17, pag. 202).

Sulla norma del cpv. dell'art. 116 del progetto (secondo la quale «all'usufruttuario spettano i frutti naturali e civili che la cosa produce e ogni altra utilità che da essa deriva»), aveva osservato quanto segue:

Atti C.A.L., verb. n. 17, pag. 210:

TUMEDEI, *relatore*. In ordine al secondo comma dell'art. 116, vorrebbe sopprimere le parole: «e ogni altra utilità che da essa deriva».

PRESIDENTE. La questione può riguardare i titoli pubblici a premio sui quali sia costituito l'usufrutto. Nel caso che sia estratto un premio, deve attribuirsi al proprietario o all'usufruttuario?

TUMEDEI, *relatore*. Dichiaro di essere contrario ad una norma che attribuisca interamente all'usufruttuario il premio di un titolo pubblico o di una lotteria.

GIAQUINTO. Osserva che si tratta, in sostanza, di una ricchezza che sorge in occasione della cosa. Dubita che possa spettare all'usufruttuario.

TUMEDEI, *relatore*. Se l'usufruttuario scopre un tesoro, ha diritto soltanto al premio per il ritrovamento.

PRESIDENTE. Disciplinerebbe l'ipotesi, che in pratica può verificarsi, con una disposizione speciale.

COSTAMAGNA. Osserva che la stessa questione si presenterebbe nel caso che, in seguito ad alluvioni, frane o terremoti, sia assegnata una indennità per i danni subiti dal fondo.

GIAQUINTO. L'indennità spetta a chi è stato danneggiato.

TUMEDEI, *relatore*. Non favorirebbe la costituzione di usufrutto su titoli di credito, anzitutto perchè l'immobilizzazione a lungo termine di capitali investiti in titoli è antieconomica, in secondo luogo perchè darebbe luogo a complicazioni.

GIAQUINTO. Manterrebbe al secondo comma dell'art. 16 l'espressione: «e ogni altra utilità che da essa deriva» e disciplinerebbe l'ipotesi dei titoli di credito a premio, negando ogni diritto all'usufruttuario.

TUMEDEI, *relatore*. Propone di sopprimere le parole: «e ogni altra utilità che da essa deriva», con la riserva di formulare, in sede di discussione dell'art. 155, una norma per i titoli di credito con premi, in base a un criterio di riparto fra il proprietario e l'usufruttuario ispirato a principi attuariali.

Così rimane stabilito.

R. R., n. 119. — 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. E' preferibile, pertanto, 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*), ho 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 (art. 184) e alle scorte (art. 187).

R. R., n. 120. — Il progetto della Commissione Reale ammetteva che l'usufrutto si potesse costituire 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, terzo comma). Seguendo il voto della Commissione delle Assemblee legislative, 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 più 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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 116, 1° comma.

R. C. R., pag. 63. — Il nostro codice presuppone nell'usufruttuario il diritto al possesso: il progetto ne fa invece esplicita menzione trattandosi di un elemento essenziale: l'esclusione del possesso sarebbe incompatibile con la realtà del diritto di usufrutto.

R. R., n. 124. — Tra i diritti dell'usufruttuario ho menzionato quello di conseguire e conservare il possesso della cosa: è questo un presupposto indispensabile per il godimento della cosa medesima da parte di chi è titolare di un diritto reale. Ho però stabilito nell'art. 192 le norme relative ai provvedimenti per la custodia, l'amministrazione e l'eventuale alienazione dei beni, nel caso che l'usufruttuario non presti la garanzia.

Non ho mantenuto la disposizione del progetto della Commissione Reale (art. 135, secondo comma), che consentiva al costituente la facoltà di attribuire l'amministrazione della cosa, data in usufrutto, allo stesso proprietario o a un

terzo. Questa facoltà non potrebbe avere giustificazione che nell'incapacità dell'usufruttuario ad amministrare: incapacità che non può essere sancita da volontà privata.

**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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 120.

R. C. R., pag. 65. — Un'applicazione del principio contenuto nell'art. 112 capoverso (*art. 171*) («all'usufruttuario spettano tutti i diritti di cui potrebbe godere il proprietario»), è l'art. 120, 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 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 (Venezian, *op. cit.*, p. 167). Il citato art. 120 prevede anche il caso di costruzioni e piantagioni fatte dopo l'inizio dell'usufrutto dal proprietario (o da un terzo possessore di buona fede, poichè di fronte a questo è escluso il diritto di esigere la demolizione): l'accessione produce i suoi effetti e quindi, trattandosi di parti costitutive del fondo, si spiega l'estensione ad esse dell'usufrutto.

Atti C.A.L., verb. n. 17, pag. 211:

TUMEDI, relatore. Alla formula: «L'usufruttuario ha anche il godimento di tutte le accessioni della cosa» preferirebbe la seguente: «L'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa».

Si menzionano poi gli «incrementi fluviali del fondo», di cui non parla il Codice vigente, i quali comprendono anche l'isola nata nel fiume. Ora questa spetta allo Stato, a meno che il privato non ne sia proprietario in base a titolo o a prescrizione. Con la dizione attuale dell'articolo 120 l'usufruttuario, in ogni caso, avrebbe il diritto di usufrutto sull'isola nata nel fiume, che invece spetta al proprietario.

Del resto non c'è bisogno di specificare gli incrementi fluviali quando si dice che l'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa.

Quanto alle costruzioni e piantagioni fatte dal proprietario dopo l'inizio dell'usufrutto sembra che siano considerate come qualche cosa di diverso dalle accessioni. Pensa invece che si debba richiedere che esse siano fatte con il consenso dell'usufruttuario, analogamente a quanto si è stabilito per i miglioramenti fatti dall'usufruttuario, perchè, in fondo, esse sono una forma particolare di miglioramenti.

Formulerebbe, in conclusione, l'articolo nel seguente modo:

«L'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa.

«Se il proprietario dopo l'inizio dell'usufrutto abbia fatto nel fondo, con il consenso dell'usufruttuario, costruzioni o piantagioni, l'usufruttuario è tenuto a corrispondere gli interessi sulle somme impiegate».

PRESIDENTE. Non crede che si debba tener conto del consenso dell'usufruttuario. Se il proprietario fa sul fondo costruzioni e piantagioni che ne aumentano il reddito, è giusto che l'usufruttuario gli corrisponda gli interessi sulla somma spesa nei limiti del maggior reddito, come dispone l'art. 149 (*art. 194 ult. c.*). Se invece non vi è aumento di reddito, non c'è ragione che l'usufruttuario paghi alcuna somma.

TUMEDEI, *relatore*. Nota che in questo modo si autorizzerebbe il proprietario a fare innovazioni anche senza il consenso dell'usufruttuario, ciò che, a suo parere, non è da ammettersi.

PRESIDENTE. Prospetta l'ipotesi che il proprietario, per aumentare la produzione del fondo, voglia fare un'opera di trasformazione fondiaria.

TUMEDEI, *relatore*. Osserva che l'usufruttuario può essere indotto dalla stessa precarietà del suo diritto ad opporsi alla trasformazione fondiaria. In tal caso, l'unica soluzione è che il nudo proprietario acquisti l'usufrutto, se l'usufruttuario è disposto a cederglielo.

BACCI. Si verrebbe a pregiudicare la proprietà.

Atti C.A.L., verb. n. 21, pag. 266:

TUMEDEI, *relatore*. Ricorda che si era lasciato in sospeso l'art. 120 in attesa di esaminare l'art. 149 (*art. 149 ult. c.*). Ora questo è stato esaminato dalla Commissione che ha deciso di modificarlo nel senso di sopprimere le parole: «che aumentano il valore della cosa», riconoscendo che nel concetto di riparazione non c'è il concetto di aumento del valore, poichè se questo ci fosse si avrebbe il miglioramento che invece è regolato a parte.

Pertanto propone che l'art. 120 sia così redatto: «L'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa.

«Se il proprietario, dopo l'inizio dell'usufrutto, abbia fatto nel fondo, con il consenso dell'usufruttuario, costruzioni o piantagioni, l'usufruttuario è tenuto a corrispondere gli interessi sulle somme impiegate».

La Commissione approva.

R. R., n. 125. — 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.

R. R., n. 126. — Quanto alle costruzioni e alle piantagioni fatte dal proprietario dopo l'inizio dell'usufrutto, mi è sembrato che esse fossero da considerare diversamente dalle accessioni. E' 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 (art. 173, secondo comma). 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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 480, 481.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 118.

R. C. R., pag. 64. — L'innovazione più radicale in questa parte del progetto è quella che si apporta in ordine all'acquisto dei frutti. Come è noto, l'art. 480 del codice attribuisce 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 Di Marco in seno alla Commissione palermitana che esaminò il progetto Miglietti; seduta dell'8 novembre 1863, *Lavori preparatori*, VIII, p. 980 segg.; cfr. Stolfi, *Diritto civile*, II, 2, p. 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, p. 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 fogliar di mezzo le questioni sulle spese dei frutti ». Egli poi considera del tutto superflua l'ultima parte dell'art. 480.

La Commissione 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, in ordine all'acquisto dei frutti all'inizio e al termine dell'usufrutto, accoglie 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.

* La C.A.L. aveva proposto di lasciare immutato l'art. 118 del progetto (*Atti C.A.L.*, verb. n. 17, pag. 211).

R. R., 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'usufrutto e del proprietario; ma la giustificazione pone in evidenza come la norma fosse oltremodo empirica e contrastante, inoltre, coi più ovvii principi 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 (art. 174, 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 produttivo 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 dell'art. 174 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.

Ricordiamo che una disposizione analoga a quella del secondo comma dell'articolo vige per la ripartizione dei frutti dotati allo scioglimento del matrimonio (art. 197 del libro primo).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 495.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 136.

R. C. R., pag. 70. — Alle addizioni e ai miglioramenti apportati dall'usufruttuario provvede l'art. 136. Com'è noto il nostro codice si ispira a questo riguardo 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 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, mantiene distinta la disciplina per le due ipotesi, a) per le *addizioni* (costruzioni, piantagioni, ecc.), poichè normalmente si possono levare, vien riconosciuto all'usufruttuario il *ius 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 ha 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 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.

* La C.A.L. relativamente ai miglioramenti, aveva proposto di aggiungere il secondo comma dell'art. 495 del codice del 1865 così formulato: « L'aumento di valore può tuttavia compensarsi con i deterioramenti che fossero seguiti senza grave colpa dell'usufruttuario » (*Atti C.A.L.*, verb. n. 17, pag. 208).

R. R., n. 128. — La disciplina dei miglioramenti fatti dall'usufruttuario differisce notevolmente da quella del vecchio codice. Mi è sembrato eccessivamente rigoroso il criterio seguito dall'art. 495 del codice del 1865, che negava ogni indennità per i miglioramenti, salvo il diritto di compensare l'aumentato valore della cosa con i deterioramenti apportati dall'usufruttuario senza grave colpa.

Ho invece riconosciuto sempre (art. 175, primo comma) il diritto dell'usufruttuario a un'indennità, purchè, s'intende, i miglioramenti sussistano al tempo della cessazione dell'usufrutto. Non ho dato rilievo a 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 colture e di accrescere la fertilità dei fondi.

Circa la misura dell'indennità, ho stabilito (art. 175, secondo comma) che essa deve essere corrisposta nella minore somma tra l'importo della spesa e il risultato utile.

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 ritenere 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 495.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 136.

Vedi R. C. R. all'art. 175.

* La C. A. L. aveva proposto l'aggiunta «qualora ciò possa effettuarsi senza danno» al principio secondo il quale l'usufruttuario ha diritto di togliere le addizioni alla fine dell'usufrutto. Per il caso in cui il proprietario preferisca ritenere le addizioni, aveva suggerito di imporgli l'obbligo di corrispondere all'usufruttuario il prezzo che si potrebbe ricavare dalla separazione delle addizioni stesse (*Atti C. A. L.*, verb. n. 17, pag. 205-206).

R. R., n. 129. — Per le addizioni ho conservato 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 ritenere: in quest'ultimo caso mi è sembrato giusto (art. 176, secondo comma) 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 sfavore 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.

Ho inoltre dettato una particolare norma per le addizioni che non possono separarsi dalla cosa, ma ne costituiscono un miglioramento. E' equo e razionale che a tali addizioni, in quanto hanno migliorato la cosa, si applichino le disposizioni relative ai miglioramenti (art. 176, ultimo 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 494, 2° e 3° comma.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 121, 122, 123.

R. C. R., pag. 66. — Quanto ai diritti spettanti all'usufruttuario sulle miniere e cave si è reso necessario coordinare l'art. 494 cod. civ., con la nuova legislazione mineraria la quale, mentre per le miniere dispone che possono essere coltivate solo da chi ne abbia avuto concessione dal Governo (art. 14 della legge 29 luglio 1927 n. 1443), per le cave nulla ha innovato e solo in caso di inerzia del proprietario ha ammesso che l'autorità governativa possa concedere ad altri la facoltà di aprir cave e di esercitarle (art. 45). In relazione a tali riforme introdotte dalla legge del 1927 il progetto tiene distinto il caso

dell'usufrutto di miniere da quello di cave. Quanto alle miniere si è attribuito all'usufruttuario il diritto di conseguire permessi di ricerche e di eseguire coltivazioni minerarie sul fondo: unico limite quello di non alterarne la sostanza, cioè di non modificare la destinazione economica; che se il permesso di ricerche e la coltivazione della miniera sono concessi a terzi, sull'indennità corrisposta al proprietario l'usufruttuario ha diritto di conseguire gli interessi e sulla somma dovuta per risarcimento dei danni va attribuita all'usufruttuario una quota proporzionale al diminuito godimento del fondo durante l'usufrutto. Quanto alle cave e torbiere invece si mantiene il divieto fatto all'usufruttuario di aprirne delle nuove, divieto che era già nel diritto romano classico, e fu cancellato solo nel diritto giustiniano (cfr. 13, § 5 D. VII 1). Tuttavia si è creduto, nell'interesse stesso delle necessità industriali della Nazione, di attenuare il divieto nel senso 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 dovrà concordare un piano di coltivazione che stabilisca la rispettiva partecipazione agli utili: in caso di mancato accordo provvede l'autorità giudiziaria.

Atti C.A.L., verb. n. 18, pag. 213:

TUMEDI, relatore. Trova strano che si dica, nella prima parte di questo articolo, che l'usufruttuario può conseguire permessi di ricerche ed eseguire coltivazioni minerarie sul fondo di cui ha l'usufrutto, giacchè tutti possono ottenere tali permessi dallo Stato. Direbbe più esattamente: « Per i permessi... che l'usufruttuario abbia conseguito, egli è tenuto verso il proprietario al risarcimento dei danni accertati al momento della cessazione dell'usufrutto ». Sulla sostanza della norma, che consiste nell'ammettere il diritto di risarcimento al momento della cessazione dell'usufrutto, crede che la Commissione possa essere d'accordo.

La seconda parte dell'articolo invece, contiene, a suo parere, un concetto errato. A parte la disarmonia di linguaggio, in quanto si parla prima di indennità e poi di risarcimento di danno, come se si trattasse di cose distinte, non trova una ragione, nemmeno astratta, per la quale sul corrispettivo che deve pagare il concessionario si dovrebbe costituire un nuovo usufrutto e dovrebbe essere immobilizzata questa somma con la correlativa attribuzione degli interessi a favore dell'usufruttuario. Nota fra l'altro che la nuova legge mineraria, la quale dispone che le miniere sono dello Stato, parla solo di un compenso al proprietario, e quindi non vede il motivo di fare per l'usufruttuario un'ipotesi speciale.

Egli direbbe: « Se il permesso è stato ottenuto dal proprietario o da un terzo, questi deve all'usufruttuario un'indennità corrispondente al diminuito godimento del fondo durante l'usufrutto ». Osserva che, per esempio, fra nudo proprietario ed usufruttuario in materia di espropriazioni, si prescinde, per semplificazione, dai rapporti interni nei confronti dell'ente espropriante, partendo dal concetto che il bene è unico anche se in realtà sia diviso nei due elementi della proprietà nuda e dell'usufrutto. Forse in questa materia dei permessi, in cui è lo Stato che nell'atto di dare la concessione fissa gli oneri, si potrebbe dire senz'altro che l'indennizzo corrispondente al diminuito godimento del fondo è dovuto direttamente dal proprietario all'usufruttuario e invece quella parte di indennità eventuale che eccede il valore del diminuito godimento durante l'usufrutto, va al proprietario. In questo senso proporrebbe di modificare la seconda parte dell'articolo.

BERTO. Aderisce alle osservazioni del relatore. Per la prima parte, a rigore, si potrebbe anche non dire nulla, perchè, secondo un principio generale della legge mineraria, se il ricercatore o concessionario reca danno al proprietario, deve risarcire i danni. Siccome però potrebbe nascere qualche dubbio, trat-

tandosi di un usufruttuario e non di estraneo, è bene chiarirlo secondo la proposta fatta dal relatore.

Quanto al capoverso fa l'ipotesi che la proprietà sia diminuita di valore per i danni arrecati dal ricercatore o dal concessionario.

Se c'è un usufrutto è giusto che l'indennità per danni, la quale deve integrare il valore della proprietà, sia ripartita proporzionalmente fra proprietario ed usufruttuario.

PRESIDENTE. Nota che delle tre ipotesi, le prime due riguardanti il caso che il permesso sia dato all'usufruttuario o che sia dato ad un terzo, sono considerate nel progetto, mentre la terza, concernente il caso che il permesso sia dato al proprietario, non lo è.

TUMEDEI, *relatore*. Spiega che nella dizione da lui proposta, la prima parte riguarda i permessi concessi all'usufruttuario. La formula suonerebbe così: «Per i permessi che l'usufruttuario avesse conseguito, spetta l'indennizzo al proprietario pel diminuito valore al momento della cessazione dell'usufrutto».

Nella seconda parte amplierebbe l'ipotesi dicendo: «Se il permesso è stato ottenuto dal proprietario o da un terzo, questi deve all'usufruttuario un'indennità corrispondente al diminuito godimento del fondo durante l'usufrutto».

La Commissione approva.

Atti C.A.L., verb. n. 18, pag. 216:

TUMEDEI, *relatore*. Ricorda che l'articolo 494 del Codice attuale fissa il principio che «l'usufruttuario gode ... delle cave e delle torbiere che sono aperte ed in esercizio al tempo in cui comincia l'usufrutto, ma non ha però diritto sulle... cave o torbiere non ancora aperte». Nel progetto invece si dice che «l'usufruttuario gode delle cave e torbiere già aperte ed in esercizio all'inizio dell'usufrutto»; ma che «egli non può aprirne altre senza il consenso del proprietario col quale deve concordare un piano di coltivazione che stabilisca la rispettiva partecipazione agli utili. In caso di disaccordo provvede l'autorità giudiziaria».

Un primo dubbio da chiarire è quello di stabilire esattamente in quali casi dovrebbe intervenire l'autorità giudiziaria: se cioè essa può intervenire in caso di dissenso circa l'apertura della cava o torbiera, ovvero unicamente quando le due parti, pur essendo d'accordo in linea di massima circa l'apertura, sono in disaccordo semplicemente sul piano di coltivazione: ad esempio, nella parte di esso che stabilisce la partecipazione agli utili.

BERIO. Si potrebbe limitare l'articolo alla prima parte: «L'usufruttuario gode delle cave e torbiere già aperte e in esercizio all'inizio dell'usufrutto. Egli non può aprirne altre senza il consenso del proprietario».

TUMEDEI, *relatore*. Non crede che sia il caso di forzare la volontà del proprietario e dare diritto all'usufruttuario di ricorrere all'autorità giudiziaria quando il proprietario non vuole aprire la cava e nemmeno quando la vuole aprire solo sotto determinate condizioni non beneviste dall'usufruttuario; perchè se da una parte si invocano le necessità industriali, dall'altra bisogna pensare che è già norma eccezionale quella che consente all'usufruttuario di godere delle miniere o delle cave in esercizio, perchè il principio generale dell'usufrutto è che l'usufruttuario ha diritto ai frutti ed i frutti sono quelli che hanno attitudine indefinita a riprodursi in un ciclo ricorrente di tempo.

Ricorda le discussioni cui ha dato luogo la norma dell'art. 494, in quanto le cave e le torbiere sono beni che non si riproducono, ed aggiunge che essa è stata accettata perchè i compilatori del Codice Napoleone e poi di quello italiano hanno pensato che, siccome si esauriscono dopo molto tempo, così si possono assimilare ai frutti.

Se poi l'intervento dell'autorità giudiziaria dovesse essere limitato unica-

mente al dissenso sul piano di coltivazione e sulla partecipazione agli utili, allora non si capirebbe bene quale compito avrà l'autorità giudiziaria.

Osserva intanto che, in alcuni casi, invece degli utili ci possono essere delle perdite. Or se il dissenso si basa su un diverso giudizio di valutazione circa l'apertura della cava, la questione è delicata, perchè non si può pretendere che un giudice si pronunci subito sulla opportunità o meno di aprire la cava e dia il suo giudizio circa il piano di coltivazione: sono cose, queste, su cui potrà decidere un tecnico o un industriale. Ricorda in proposito come nella campagna romana ci siano delle cave di pozzolana che un tempo avevano un modico valore, ma che in seguito all'incremento delle costruzioni hanno raggiunto una notevole importanza economica.

Concludendo, propone di far finire l'articolo alle parole: « senza il consenso del proprietario ».

La Commissione approva.

R. R., n. 130. — Nell'art. 177 è coordinato l'art. 494 del vecchio codice con la nuova legislazione mineraria, la quale dispone che le miniere possono essere coltivate solo da chi ne abbia avuto concessione del Governo (art. 14 della legge 29 luglio 1927, n. 1443).

A tal fine ho previsto l'ipotesi in cui il permesso sia stato concesso all'usufruttuario, stabilendo l'obbligo da parte di questo di risarcire al proprietario i danni accertati alla fine dell'usufrutto.

Nei casi in cui il permesso sia stato ottenuto dal proprietario o da un terzo, all'usufruttuario è dovuta dal concessionario un'indennità corrispondente al diminuito godimento del fondo. Come concessionario, il proprietario si trova nella stessa condizione del terzo e, al pari questo, è tenuto a indennizzare l'usufruttuario per la diminuzione del suo godimento cagionato dall'esercizio della concessione. S'intende che, se il concessionario è un terzo, egli sarà tenuto anche a indennizzare il proprietario, ma ciò non era il caso di affermare in questa sede, che disciplina i diritti dell'usufruttuario.

Quanto alle cave e alle torbiere, ho mantenuto il diritto dell'usufruttuario di godere di quelle già aperte e in esercizio all'inizio dell'usufrutto, soggiungendo che, per aprirne nuove, occorre il consenso del proprietario. Ho fatto rivivere, così, la norma vigente, come sembra probabile, nel diritto romano classico, distaccandomi dall'opposta norma accolta nella compilazione giustiniana.

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.

L. L.: C. civ. 1865, art. 494, 3° comma.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 124.

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.

P. L.: C. civ. 1805, artt. 485, 486, 487.
L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 125, 126.

R. C. R., pag. 67. — Per quanto riguarda l'usufrutto dei boschi occorre osservare che la dottrina già da tempo ha denunciato la necessità di una riforma in questa materia: così fra tutti il Venezian* (*op. cit.*, II, p. 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 coltura silvana e la loro applicazione dà luogo, nelle condizioni attuali di questa coltura, a singolari incongruenze». E' stato altresì rilevato come il nostro codice, disconoscendo quel regolamento dell'usufrutto dei boschi a cui era pervenuta 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, nonchè 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. art. 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. E' 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 disciplina la condotta che l'usufruttuario 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.

Per gli alberi di alto fusto, che crescono individualmente o in raggruppamenti diversi dai boschivi, si è imposto all'usufruttuario che se ne appropria, in quanto, secondo la consuetudine del luogo, siano destinati ad essere periodicamente tagliati, l'obbligo della sostituzione (art. 126), principio che già il diritto comune era venuto elaborando sulla traccia delle fonti romane (cfr. Trifone in *Studi per Ascoli*, cit., p. 606 sg.).

Atti C.A.L., verb. n. 18, pag. 219:

TUMEDI, relatore. Il concetto principale da cui è partito il compilatore di questi articoli è stato quello di sostituire alla «pratica costante dei proprietari», di cui all'art. 485 del Codice vigente, la «pratica costante della regione». Si è pensato che la pratica costante dei proprietari potesse essere meno razionale. Questa innovazione è felice e merita di essere approvata.

Unificherebbe la norma con quella dell'art. 126 concernente i boschi di alto fusto e soprattutto terrebbe conto dei filari di cui non tiene conto detto articolo nel quale si parla di boschi di alto fusto e di alberi sparsi per la campagna, ma

non si considera la terza ipotesi e cioè che non si tratti di alberi sparsi nè di boschi, ma di filari.

Propone la seguente formula che, tra l'altro, avrebbe il vantaggio di unificare le ipotesi:

« Se nell'usufrutto sono compresi boschi o filari cedui ovvero di alto fusto, destinati alla produzione del legno, l'usufruttuario può procedere ai tagli, curando il mantenimento della originaria consistenza dei boschi o filari e procedendo, ove occorra, alla loro ricostituzione. Circa il modo, l'estensione e l'epoca dei tagli, l'usufruttuario è tenuto ad uniformarsi alla pratica costante della regione.

« Le stesse regole si applicano agli alberi di alto fusto sparsi per le campagne, destinati ad essere tagliati ».

La pratica costante della regione dà semplicemente una norma per un taglio razionale senza compromettere la consistenza del bosco; ma, oltre questa norma di carattere generale, che vale per la piena proprietà, vi deve essere una cautela particolare per l'usufruttuario. Questi può utilizzare i tagli, 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 in modo che alla fine dell'usufrutto il bosco ci sia ancora. Molte volte la tecnica non sconsiglia affatto di fare un taglio più vasto invece di uno più piccolo; ma bisogna che l'usufruttuario faccia del bosco non solo una utilizzazione consona alla buona tecnica, ma anche tale che ne assicuri sempre la riconsegna al proprietario. Quindi accanto alla pratica della regione, egli inserirebbe una disposizione per chiarire come la consistenza del bosco o per via di ricostituzione o per via di rotazione debba restare intatta. E' perciò che ha proposto di dire: « l'usufruttuario può procedere ai tagli curando il mantenimento della originaria consistenza dei boschi o filari e procedendo, ove occorra, alla loro ricostituzione ».

R. R., n. 131. — Relativamente all'usufrutto dei boschi, dei filari e degli alberi sparsi di alto fusto, al criterio della « pratica costante dei proprietari » ho sostituito quello più obiettivo e più razionale della « pratica costante della regione ». A questo criterio, oltre che alle leggi e ai regolamenti forestali deve uniformarsi l'usufruttuario per il modo, l'estensione, l'ordine e l'epoca dei tagli. Naturalmente egli è tenuto anche ad assicurare il mantenimento della consistenza dei boschi e dei filari, di guisa che il bosco sussista integro alla fine dell'usufrutto.

Art. 180.

Alberi di alto fusto divelti o 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 488.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 127.

R. C. R., pag. 68. — Si è tolto all'usufruttuario il diritto di atterrare alberi del fondo per eseguire riparazioni, diritto che oggi gli viene riconosciuto dall'art. 488 c. civ., sia pur dopo averne fatta constare la necessità al proprietario; è già una facoltà eccezionale quella concessagli dall'art. 127 di servirsi delle piante perite per le riparazioni che sono a suo carico; non è sembrato opportuno di alleviargli il carico della manutenzione distruggendo parti vitali del fondo.

* La C.A.L. aveva proposto di attribuire senz'altro all'usufruttuario gli alberi d'alto fusto divelti, spezzati o periti per accidente (*Atti C.A.L.*, verb. n. 18, pag. 220).

R. R., n. 131. — Ho soppresso la facoltà concessa all'usufruttuario dall'articolo 488 del codice del 1865 di atterrare alberi del fondo per eseguire riparazioni. E' già eccezionale la facoltà conferitagli dall'art. 180 di servirsi per le riparazioni a suo carico degli alberi di alto fusto divelti o spezzati o periti per accidente; un ulteriore alleviamento dell'obbligo della manutenzione mi è sembrato eccessivo.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 490.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 129.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 489.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 128.

R. C. R., pag. 68. — Si è soppresso nell'art. 128 (corr. all'art. 489 c. civ.), come altrove, il riferimento alla pratica dei proprietari (altrove: pratica costante dei proprietari) perchè tale pratica può essere disordinata ed antieconomica.

* La *C.A.L.* aveva proposto di parlare, anzichè di «usi della regione», come faceva il progetto, di «pratica costante della regione». (*Atti C.A.L.*, verb. n. 18, pag. 220).

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 della estrazione e per la rimessa dei virgulti.

P. L.: C. civ. 1865, art. 491.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 131.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 513.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 140.

R.C.R., pag. 72. — L'art. 140 (che sostituisce gli articoli 512, 513 codice civile) considera il diritto dell'usufruttuario rispetto ai parti: essi come frutti della cosa gli appartengono; però è evidente la necessità di imporgli l'obbligo di destinare una parte degli aumenti a surrogare gli animali che periscono (*i capita demortua*), sia che si tratti di usufrutto di un gregge o di una mandria sia che si tratti di animali costituenti le scorte vive di un fondo.

Atti C.A.L., verb. n. 19, pag. 231:

TUMEDI, *relatore*. Nota che l'articolo proposto, confrontato col corrispondente art. 513 del Codice vigente, presenta una innovazione nel senso che considera congiuntamente i parti delle scorte e quelli delle greggi.

A tale riguardo osserva che — una volta stabilito nel precedente articolo (*art. 187*) che le scorte vive debbono essere restituite al termine dell'usufrutto — è logico che dei loro parti l'usufruttuario possa, durante l'usufrutto, disporre come meglio crede. Una prima modifica dell'articolo dovrebbe pertanto consistere nella soppressione dell'accento ai parti delle scorte vive.

Per quanto riguarda i greggi, l'articolo ripropone la stessa norma del secondo comma dell'articolo 513, salvo una formulazione forse migliore.

Però l'articolo del Codice vigente considerava un'ipotesi speciale, quella che la mandria o il gregge perisca interamente. Crede che questa ipotesi debba essere conservata, poichè non sarebbe giusto imporre l'onere della restituzione all'usufruttuario quando la mandria o il gregge sia andato completamente distrutto senza colpa dell'usufruttuario. Tale onere, ammesso per le scorte vive, non può evidentemente essere esteso anche a questo caso.

Propone perciò di sostituire l'art. 140 con l'intero art. 513 del Codice vigente, che prevede le due ipotesi del perimento totale o parziale della mandria o del gregge.

La Commissione approva.

R. R., n. 132. — Le norme (articoli 184 e 185) relative ai diritti dell'usufruttuario sui parti della mandria o del gregge e sulle cose consumabili non divergono da quelle del vecchio codice (artt. 483 e 413).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 483.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 138.

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 sosti-

tuire 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 484.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 137.

R. C. R., pag. 71. — Sono state mantenute quasi inalterate le disposizioni relative all'usufrutto delle cose deteriorabili e consumabili: non è stato riprodotto nell'ultima parte dell'art. 137 l'obbligo dell'usufruttuario di tenere indenne il proprietario se le cose siano deteriorate per dolo o per colpa (art. 484 cod. civ.), perchè è sembrato implicito, dato che egli deve usare e godere delle cose da buon padre di famiglia.

Atti C.A.L., verb. n. 13, pag. 226:

TUMEDI, relatore. Rileva che l'articolo non fa che riprodurre la disposizione dell'art. 484 del Codice vigente, salvo la soppressione dell'ultima proposizione, che in effetti può considerarsi superflua.

In merito a questo articolo la Confederazione fascista degli agricoltori ha fatto una proposta, sostenuta anche da altri enti, tendente a dare una disciplina particolare (in deroga al principio sancito nel primo comma) al caso di opifici, impianti e macchinari, destinati alla produzione o alla trasformazione dei prodotti, onde garantire che essi siano restituiti al proprietario, al termine dell'usufrutto, in condizioni tali da poter sempre funzionare.

Riconosce giustificato, dato l'intervenuto sviluppo economico, considerare, oltre al caso tipico del deterioramento della biancheria o dei mobili, anche quello degli impianti e dei macchinari e ritiene opportuno inserire una norma in merito, nell'articolo in esame, anzichè seguire il sistema del progetto che ai macchinari fa cenno, per il caso delle riparazioni, all'art. 151.

Propone pertanto di aggiungere all'articolo un comma così formulato: « Se però l'usufrutto comprende impianti, opifici e macchinari, l'usufruttuario è tenuto a riparare ed a sostituire durante l'usufrutto le parti che si logorano, in modo da assicurare il regolare funzionamento delle cose suddette al termine dell'usufrutto ».

La Commissione approva.

R. R., n. 132. — Quanto alle cose deteriorabili (art. 186), ho integrato, con l'aggiunta di una disposizione, l'art. 484 del codice del 1865, e ciò allo scopo di assoggettare a una speciale regola l'usufrutto d'impianti, opifici, macchinari che abbiano una destinazione produttiva. E' evidente 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 e 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.

Non ho riprodotto la parte finale dell'art. 484 del vecchio codice, poichè l'obbligo dell'usufruttuario di tenere indenne il proprietario delle cose deteriorate per dolo o colpa discende dal principio, successivamente affermato, secondo il quale deve godere le cose da buon padre di famiglia (art. 190, secondo comma).

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 139.

R. C. R., pag. 71. — Si è introdotta una disposizione nuova con l'art. 139 stabilendosi che l'usufruttuario può disporre delle cose mobili non consumabili con l'uso quando esse siano state consegnate dietro stima: è anche questo, 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*.

E' sembrato opportuno prevedere questa figura anormale di usufrutto per la utilità pratica di estendere ad esso 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 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.

Atti C.A.L., verb. n. 19, pag. 228:

TUMEDEI, relatore. Ritiene che l'articolo debba essere radicalmente trasformato. Esso comprende due oggetti nettamente distinti: cose mobili stimate e scorte vive. Quanto alle scorte vive, di esse si parla unicamente nella parte finale per dire che la norma dell'articolo non riguarda tali scorte. Ora, mantenendo la formulazione proposta, non si comprende quale regime dovrebbe applicarsi a dette scorte, dato che il successivo art. 140 (art. 184) si riferisce unicamente ai parti degli animali. Di qui la necessità di stabilire una regola speciale, che egli crede debba essere la stessa adottata nel precedente art. 138 (art. 185) per le altre cose consumabili.

Proporrebbe pertanto una disposizione formulata nei seguenti termini:

«Le scorte vive o morte debbono essere restituite in eguale qualità e quantità; in difetto, l'usufruttuario ha la facoltà di corrispondere al proprietario il valore delle scorte stesse, calcolato al momento della cessazione dell'usufrutto».

Resta l'altro oggetto, che rappresenta la parte essenziale dell'articolo proposto. Con esso si verrebbe a costituire un quasi-usufrutto anche rispetto alle cose non consumabili, e basterebbe una stima al momento della costituzione dell'usufrutto perchè l'usufruttuario avesse la possibilità di disporre delle cose mobili non consumabili.

Egli crede che due questioni siano da risolvere prima di approvare la norma proposta: in primo luogo, se con apposita pattuizione si possa stabilire il quasi-usufrutto anche rispetto alle cose non consumabili, e secondariamente se la semplice redazione della stima possa valere, salvo clausola in contrario, alla costituzione di questo quasi-usufrutto.

E' d'avviso che entrambe le ipotesi siano da respingere, e particolarmente la seconda, che porterebbe alla grave conseguenza di ammettere che la redazione della stima, fatta per una reciproca garanzia, venga a dare all'usufruttuario un diritto di piena disponibilità.

Ritiene, pertanto, che l'articolo debba essere limitato alla disposizione da lui proposta per le scorte, sopprimendo la rimanente parte.

La Commissione approva.

R. R., n. 132. — Una particolare disposizione provvede a disciplinare la restituzione delle scorte vive e morte del fondo. Esse devono restituirsi in eguale quantità e qualità, a meno che l'usufruttuario non preferisca corrispondere al proprietario il valore delle scorte stesse calcolate al termine dell'usufrutto.

Il progetto della Commissione Reale ammetteva la costituzione del quasi usufrutto anche relativamente alle cose mobili non consumabili consegnate dietro stima (art. 139, primo comma). Mi è sembrato non 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 493.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 134.

R. C. R., pag. 69. — Come l'usufruttuario può cedere l'usufrutto, così egli può locare la cosa usufruita: ma il progetto introduce una espressa limitazione a questo diritto: tanto per le cose mobili che per le immobili egli deve aver riguardo all'uso a cui esse sono destinate per la loro natura o per volontà del proprietario. Inoltre, ed è questa innovazione sostanziale, il progetto applica con maggior rigore del codice il principio *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis* e fa cessare col cessare dell'usufrutto gli effetti di tutti i contratti conclusi dall'usufruttuario; in particolare per i contratti di locazione di immobili si ha questa attenuazione: 1) che il proprietario che non intenda rispettare le locazioni d'immobili la cui durata ecceda il termine dell'usufrutto, deve dare disdetta, osservando i termini previsti dalla legge o dalle consuetudini; 2) trattandosi di fondi rustici la disdetta deve esser data almeno sei mesi prima dell'inizio dell'annata agraria e, se si tratti di locazione di fondi a raccolto biennale o triennale, la disdetta deve esser data al termine del biennio o triennio in corso al tempo in cui cessa l'usufrutto.

Si è venuto così a semplificare il complicato sistema del codice che si prestava a facili frodi come ci dimostra la ricca casistica giurisprudenziale sulle impugnative delle locazioni consentite dall'usufruttuario in frode delle ragioni del nudo proprietario; la facile obbiezione che viene meno così la stabilità delle locazioni con eventuale pregiudizio di entrambe le parti, è superata dalla considerazione che, laddove si presenti la convenienza di locazione di lunga durata, l'usufruttuario chiederà il preventivo consenso del proprietario. Del resto varie moderne legislazioni sono in questo senso (cod. germ. § 1056).

Atti C.A.L., verb. n. 18, pag. 223:

TUMEDEI, *relatore*. La questione dei temperamenti e delle modifiche da apportare all'art. 493 del Codice civile attuale è complessa e richiede maturo esame. Anzitutto l'art. 493 ha il difetto di distinguere le locazioni ultraquinquennali da quelle inferiori al quinquennio prevedendo per queste ultime anche l'ipotesi della rinnovazione anticipata, mentre per quelle ultraquinquennali prevede soltanto il quinquennio di esercizio, creandosi così una evidente disarmonia.

Oltre a ciò si pone anche il quesito se sia il caso di preoccuparsi della rinnovazione anticipata o si debba guardare soltanto alle locazioni in esercizio. Ritiene che anche se si limitasse la tutela del conduttore soltanto alle locazioni in esercizio sarebbe già abbastanza efficace e, d'altro canto, il voler prevedere anche le rinnovazioni anticipate complicherebbe molto il problema. Sarebbe quindi propenso a che la Commissione non si occupasse delle rinnovazioni anticipate.

Crede poi che bisognerebbe consacrare il principio (come si fa nell'art. 276) (*art. 166*) che le locazioni fatte in frode sono impugnabili. Anche questo problema è molto più delicato di quello che si creda, perchè qualcuno è portato a pensare alla azione revocatoria, mentre in realtà non si tratta o per lo meno può avvenire che non si tratti di questa. La verità è che molte volte, come ho già detto, le così dette locazioni in frode sono pseudo-locazioni. Si dovrebbe quindi affermare il principio ma senza usare le parole «fatte in frode» che sono proprio caratteristiche dell'azione revocatoria. Si potrebbe, ad esempio, dire: «qualunque azione diretta a defraudare il nudo proprietario».

In conclusione i principi, a cui ci si dovrebbe attenere nella redazione di questo art. 134, prendendo come punto di partenza il 493 del Codice vigente, sono — a suo parere — i seguenti: unificazione della disciplina delle locazioni ultra-quinquennali e inferiori al quinquennio; eliminazione dell'ipotesi della rinnovazione anticipata; accenno alle locazioni dirette a defraudare il nudo proprietario.

R. R., n. 133. — 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 «*resolutio 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 risolvesero 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 dell'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 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, dalla cessazione dell'usufrutto.

Il secondo comma dell'art. 188 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 il principale raccolto sia biennale o triennale, per il biennio o per il triennio in corso al momento della cessazione dell'usufrutto.

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, salvo 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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 157.

R. C. R., pag. 76. — Al titolare del diritto sottoposto ad usufrutto (c. d. proprietario del credito) è consentito: 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. Sul capitale così conseguito si trasporta il diritto dell'usufruttuario; circa il reinvestimento provvede in caso di disaccordo l'autorità giudiziaria.

Se la giurisprudenza più recente italiana e francese è nel senso che l'usufruttuario ha diritto di riscuotere l'importo del credito senza che vi sia bisogno di autorizzazione o di consenso del nudo proprietario, è noto come la dottrina sia preoccupata di questo libero *jus exigendi* e insista nella necessità di misure conservative che tendano a garantire la restituzione del capitale alla fine dell'usufrutto (cfr. Venezian, II, p. 431, nota).

Atti C.A.L., verb. n. 20, pag. 242:

TUMEDEI, relatore. Sopprimerebbe il primo comma dell'articolo.
(*Resta così stabilito*).

Sul secondo comma osserva che finora si è riconosciuto all'usufruttuario

lo *jus exigendi*, ma si è sentito il bisogno di una norma legislativa che imponesse qualche cautela.

Formulerebbe meglio la norma nel modo seguente:

«Per la riscossione di somme che rappresentano un capitale gravato di usufrutto (come esazione di crediti, di prezzo di riscatto delle rendite, o di affrancazioni, o di rimborsi di azioni sociali) è necessario il concorso del titolare e dell'usufruttuario. Il pagamento fatto ad uno solo di essi non è opponibile all'altra parte».

Resta così stabilito.

R. R., n. 134. — Il progetto della Commissione Reale introduceva un complesso di norme (articoli 155-162) sull'usufrutto dei diritti e sull'usufrutto di un patrimonio. Di esse ho mantenuto solamente quelle relative alla riscossione dei capitali gravati di usufrutto (art. 189) e all'usufrutto di un'eredità (art. 199), mentre ho rinviato ad altri libri del codice, come a sede più propria, la disciplina dell'usufrutto dei titoli di credito e dell'azienda commerciale, e ho soppresso le altre disposizioni che si limitavano a dare una definizione puramente scolastica dell'usufrutto sui diritti.

L'art. 189, allo scopo di garantire il proprietario, pone un limite al *jus exigendi* riconosciuto dalla giurisprudenza all'usufruttuario, stabilendo che per la riscossione di 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 d'investimento, provvede l'autorità giudiziaria.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 497, 1° comma.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 112, 1° comma.

R. C. R., pag. 61. — 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.

* In seno alla C. A. L. era stata oggetto di discussione la disposizione che fa obbligo all'usufruttuario di usare della diligenza di un buon padre di famiglia. Infatti da alcuni si era ritenuto opportuno affermare tale principio per evitare uno sfruttamento eccessivo della cosa altrui; da altri invece era stato osservato che la norma è superflua, giacchè un uso dannoso o irrazionale della cosa è una violazione della sostanza intesa come destinazione economica della cosa stessa; da altri infine era stato rilevato che la disposizione è in contrasto con l'altra, che dà all'usufruttuario il diritto di godere della cosa come ne godrebbe il proprietario.

La Commissione aveva finito per deliberare la soppressione della norma (*Atti C.A.L.*, verb. n. 17, pag. 202).

R. R., n. 135. — 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 dal primo comma dell'art. 190, il quale, nel secondo comma, 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 496, 497.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 141, 142, 144.

R. C. R., pag. 72. — Gli articoli 141 e 142 non apportano sostanziali modificazioni alle norme in vigore, salvo diversa loro disposizione ed opportuni emendamenti; si è solo introdotta la norma che se la descrizione dello stato degli immobili sia stata omessa, sta a carico dell'usufruttuario la presunzione di aver egli conseguito le cose in buono stato di conservazione.

* La C.A.L. aveva proposto di fondere gli art. 141 e 144 del progetto, di migliorarne la formulazione e di aggiungere una norma secondo la quale, in caso di cessione dell'usufrutto da parte del venditore o del donante con riserva di usufrutto, il cessionario è tenuto a prestare cauzione (*Atti C.A.L.*, verb. n. 19, pag. 231).

R. R., n. 136. — Gli articoli 191 e 192, relativi all'inventario e alla prestazione della garanzia, riproducono sostanzialmente gli articoli 496-499 del vecchio codice. Per altro, alla disposizione che dispensa dalla garanzia il venditore o il donante con riserva di usufrutto ho aggiunto (art. 191, terzo comma) quella che impone invece l'obbligo della garanzia al cessionario, quando il venditore e il donante con riserva di usufrutto cedono tale diritto. L'aggiunta mi è sembrata necessaria, come conseguenza della cedibilità del diritto di usufrutto, ammessa dal nuovo codice.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 498.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 143.

R. C. R., pag. 72. — Notevole semplificazione è introdotta con l'articolo 143: nel caso d'impossibilità o di rifiuto dell'usufruttuario di prestare cauzione, i beni sono messi sotto amministrazione che viene affidata al proprietario o ad un terzo nominato dal pretore su istanza del proprietario. Sono stati soppressi, in conseguenza, gli articoli 499, 500 codice civ.: la omissione della cauzione, se priva l'usufruttuario per tutto il tempo dell'usufrutto dell'amministrazione, non lo priva del diritto ai frutti detratte le spese di amministrazione.

Atti C.A.L., verb. n. 19, pag. 233:

TUMEDI, relatore. Adotterebbe il criterio che, qualora l'usufruttuario non sia in grado di prestare la garanzia cui è tenuto, l'amministrazione dei beni passa al proprietario solo con il consenso dell'usufruttuario, oppure passa a un terzo scelto di comune accordo fra di essi e, in difetto, dall'autorità giudiziaria.

Vorrebbe poi riprodurre le disposizioni contenute negli articoli 498 e 499 del Codice vigente, concedendo, per ragione di umanità, all'usufruttuario la facoltà di farsi assegnare per la propria abitazione una casa compresa nell'usufrutto e di chiedere che gli sia lasciata una parte dei mobili necessari per il proprio uso.

L'articolo 143 sarebbe pertanto così formulato:

«Se l'usufruttuario non presti la garanzia cui è tenuto, l'amministrazione dei beni sarà affidata, con il consenso dell'usufruttuario, al proprietario, o altrimenti ad un terzo scelto di comune accordo fra di essi e, in difetto, dall'autorità giudiziaria.

«Gli immobili potranno essere affittati, salva in ogni caso la facoltà dell'usufruttuario di farsi assegnare per la propria abitazione una casa compresa nell'usufrutto.

«I denari sono collocati a interesse, i titoli al portatore si convertono in nominativi a favore del proprietario con annotazione dell'usufrutto, ovvero si depositano a norma dell'articolo 155-bis; le derrate sono vendute e il loro prezzo è parimenti collocato a interesse.

« In questi casi appartengono all'usufruttuario gli interessi dei capitali, le rendite e i fitti.

« Se trattasi di mobili i quali si deteriorano con l'uso il proprietario può chiedere che siano venduti e ne sia impiegato il prezzo come quello delle derivate. L'usufruttuario può nondimeno domandare che gli sia lasciata una parte dei mobili necessari per il proprio uso ».

La Commissione approva.

R. R., n. 136. — Ho regolato l'amministrazione degli immobili, nel caso in cui non sia stata prestata la garanzia, stabilendo che amministratore sia il proprietario, se l'usufruttuario lo consenta, o un terzo scelto dalle parti o nominato dall'autorità giudiziaria. E, sempre in tema dei provvedimenti da adottare qualora l'usufruttuario non presti la garanzia, ho disposto che i titoli al portatore, ove non si convertano in nominativi con annotazione dell'usufrutto, siano depositati presso un terzo, scelto dalle parti stesse o dall'autorità giudiziaria.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 501.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 146.

R. C. R., pag. 73. — Riveduta e completata è la materia relativa alle riparazioni da eseguirsi sulla cosa durante l'usufrutto. Si dispone più chiaramente 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. In correlazione si stabilisce 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, poichè l'obbligazione dell'usufruttuario alle spese di ordinaria manutenzione nasce al momento in cui nasce il suo diritto al reddito.

R. R., n. 137. — Circa la ripartizione delle spese e degli oneri tra proprietari e usufruttuario, si è riveduta e completata negli articoli 193-198 la disciplina del codice del 1865 (articoli 501-508).

Sono a carico dell'usufruttuario tutte le spese relative alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria della cosa: così pure devono essere sostenute dall'usufruttuario le riparazioni straordinarie, rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 501, 503, 504.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 148, 149, 151.

R. C. R., pag. 74. — Quanto alle riparazioni straordinarie, il progetto anzitutto risolve nel senso affermativo la questione molto dibattuta nella dottrina nostra e in quella francese, se il proprietario sia tenuto a provvedere o meno a dette riparazioni: le considerazioni comunemente opposte a tale soluzione (già accolta del resto dal Pothier) sono superate dal rilievo che una volta iniziato l'usufrutto la cosa non può esser lasciata rovinare per mancanza di riparazioni straordinarie: oggi si arriva a questo risultato, socialmente antieconomico, asserendo che, non giustificandosi nè l'obbligo del nudo proprietario nè quello dell'usufruttuario ad eseguirle, si debba tollerare lo stato di abbandono della cosa. Il progetto, affermando che le riparazioni sono a carico del proprietario, mentre lo obbliga ad eseguirle, gliene conferisce d'altra parte il diritto di fronte all'usufruttuario che non volesse permetterglielo: al proprietario viene altresì riconosciuto il diritto di conseguire dall'usufruttuario gli interessi delle somme erogate per le riparazioni straordinarie che abbiano aumentato il valore della cosa, soltanto però nei limiti del maggior reddito che l'usufruttuario consegue (art. 149). L'obbligo del proprietario vien meno solo quando le riparazioni straordinarie siano state cagionate dall'omissione delle riparazioni ordinarie che, dopo l'inizio dell'usufrutto, fanno carico all'usufruttuario: qui la spesa della riparazione straordinaria è una forma speciale che assume la sanzione comune del risarcimento del danno ed ha per presupposto l'imputabilità dell'inadempienza (Venezian, *op. cit.*, p. 595).

* La C.A.L. aveva proposto di ammettere il diritto del proprietario agli interessi nella somma da lui spesa senza subordinarlo al limite del maggior reddito conseguito dall'usufruttuario (*Atti C.A.L.*, verb. n. 19, pag. 236).

R. R., n. 137. — Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. La enumerazione che di queste fa il secondo comma dell'art. 194 è conforme a quella contenuta nell'art. 504 del codice del 1865. L'usufruttuario, per altro, poichè ne trae profitto, deve corrispondere al proprietario per la durata dell'usufrutto l'interesse delle somme per esse erogate (art. 194, terzo 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 502.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 150.

R. C. R., pag. 74. — Il progetto inoltre prevede il caso che l'usufruttuario, anzichè obbligare il proprietario renitente ad eseguire le riparazioni, giusta l'art. 148 (*art. 194*), le esegua direttamente sostituendosi a lui: in questo caso si mantiene fermo il principio già accolto all'art. 502 c. civ.: l'usufruttuario ha diritto di esser rimborsato senza interessi del valore delle opere fatte, in quanto però la loro utilità sussista ancora e nei limiti in cui sussista al termine dell'usufrutto; a garanzia di tale suo credito il progetto gli riconosce il diritto di ritenzione della cosa e il diritto di separazione di fronte ai creditori del proprietario, nel caso che essi agiscano esecutivamente sull'immobile riparato ai sensi dell'art. 475 del progetto (art. 2020 c. civ.).

* La C.A.L. aveva proposto di dar diritto all'usufruttuario di esser rimborsato delle spese, senza alcun limite di valore (*Atti C.A.L.*, verb. n. 19, pag. 236).

R. R., n. 137. — Se il proprietario non esegue le riparazioni, può eseguirle l'usufruttuario e in tal caso avrà diritto al rimborso delle spese senza interesse alla fine dell'usufrutto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 505.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 151.

R. R., n. 137. — Le stesse disposizioni valgono nel caso di rovina parziale, per vetustà o caso fortuito, di un edificio che formava accessorio necessario del fondo soggetto a usufrutto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 506.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 152.

R. C. R., pag. 7. — L'art. 152 del progetto riproduce l'attuale art. 506 circa l'obbligo dell'usufruttuario di sopportare i carichi che gravano i frutti, non senza risolvere peraltro 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 che questi carichi vengano ripartiti fra usufruttuario e proprietario in proporzione della durata dell'usufrutto.

R. R., n. 137. — Per ciò che concerne i carichi annuali del fondo, che sono addossati all'usufruttuario, l'art. 197, primo comma, risolve affermativamente la questione, sorta a proposito dell'art. 506 del vecchio codice, se l'usufruttuario debba corrispondere anche le rendite fondiarie, in quanto esse hanno la natura di oneri reali. Il secondo comma dell'articolo ripartisce poi, per l'anno in corso al principio e alla fine dell'usufrutto, tali carichi fra proprietario e usufruttuario 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 507.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 153.

R. R., n. 137. — Gravano, invece, sul proprietario, salvo diverse disposizioni di legge, i carichi imposti sulla proprietà, ma l'usufruttuario deve corrispondergli l'interesse e, se ne anticipa il pagamento, ha diritto al rimborso del capitale senza interesse (art. 198, corrispondente all'art. 507 del vecchio codice).

Non ho ritenuto opportuno riprodurre, perchè superflua, la disposizione dell'art. 508 del codice del 1865. E' ovvio 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).

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 pagarè 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 509.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 162.

R. C. R., pag. 78. — Quanto all'usufrutto di un'eredità, il progetto si richiama 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, 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 all'usufruttuario, lo dichiara 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 chiama a concorrere al pagamento dei debiti capitali, o facendone l'anticipa-

zione, nel qual caso l'erede deve restituirgli le somme anticipate alla fine dell'usufrutto senza interessi, o pagando all'erede durante l'usufrutto gli interessi della somma da questo sborsata, tollerando che l'erede distragga dall'eredità cespiti sufficienti a soddisfarli.

* Il progetto conteneva un'altra norma (art. 160) sull'usufrutto di un patrimonio, che veniva considerato come usufrutto dei singoli beni, e pertanto sottoposto alle prescrizioni dettate per essi, tenuto conto della loro particolare natura.

La C.A.L. propose di fondere i due articoli 160 e 162, in modo che mantenendosi la disposizione suindicata, si riferissero le norme sugli obblighi dell'usufruttuario sia al caso di usufrutto di un'eredità sia a quello di usufrutto di un patrimonio non ereditario (*Atti C.A.L.*, verb. n. 20, pag. 243 e segg.). Nel testo del codice è stato soppresso ogni riferimento al patrimonio non ereditario per le ragioni esposte sulla R. R.

R. R., n. 138. — L'art. 199, in modo più preciso del corrispondente art. 509 del vecchio codice, 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.

E' chiaro che la espropriazione forzata deve svolgersi in confronto del proprietario e dell'usufruttuario quando abbia luogo per debiti ereditari. Se invece si procedesse per un debito proprio dell'usufruttuario ovvero del nudo proprietario, l'espropriazione dovrebbe seguire soltanto contro l'usufruttuario ovvero il nudo proprietario debitore.

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.

R. R., n. 139. — 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 511.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 164.

* Mentre il 1° comma riproduce l'art. 511 del codice del 1865, il capoverso costituisce un'innovazione.

La C. R. aveva proposto che tanto la *confessoria* quanto la *negatoria servitutis* potessero essere proposte dall'usufruttuario « indipendentemente dal proprietario ».

La C.A.L. propose di modificare la norma, sul senso di concedere all'usufruttuario le dette azioni, a condizione che sia citato il proprietario (*Atti C.A.L.* verb. n. 21, pag. 252 e segg.).

R. R., n. 140. — L'art. 201, prevedendo che durante l'usufrutto un terzo commetta qualche usurpazione sul fondo o altrimenti offenda le ragioni del proprietario, sancisce, in conformità dell'art. 511 del vecchio codice, l'obbligo dell'usufruttuario di farne denuncia al proprietario. Inoltre l'articolo in esame consente all'usufruttuario, il quale deve però chiamare in giudizio il proprietario, di far riconoscere l'esistenza di servitù a favore del fondo o l'inesistenza di servitù che altri pretenda di esercitare sul fondo medesimo.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 510.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 165.

* La C. R. aveva innovato al sistema dell'art. 510 del codice del 1865 distinguendo il caso dell'usufrutto costituito a titolo gratuito da quella dell'usufrutto a titolo oneroso: nel primo aveva riaffermato la regola dell'obbligo di sopportare le spese da parte del proprietario e dell'usufruttuario in proporzione del rispettivo interesse; nel secondo, aveva dichiarato invece applicabili le norme relative alla garanzia per evizione.

La C.A.L. aveva proposto di mantenere la formula dell'art. 510 del vecchio codice con l'aggiunta « salvo, in caso di usufrutto a titolo oneroso, le eventuali responsabilità per evizione » (*Atti C.A.L.*, verb. 21, pag. 255).

Nessuna delle due proposte è stata accolta.

R. R., n. 140. — Con criterio identico a quello adottato dal vecchio codice (art. 510, secondo comma) e cioè in proporzione del rispettivo interesse, è regolata la ripartizione fra proprietario e usufruttuario delle spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto l'usufrutto.

SEZIONE IV. — Estinzione e modificazioni dell'usufrutto.

R. C. R., pag. 79. — Nella sezione IV, relativa all'estinzione dell'usufrutto, sono riprodotte quasi integralmente le norme del codice, non senza peraltro alcune modificazioni e aggiunte.

E' stato poi soppresso l'art. 517, che ci deriva da una costituzione giustiniana (*C. 13 pr. de us. III, 33*), trattandosi di una norma di carattere meramente interpretativa, la cui giustificazione in molti casi può apparire forzata

(Laurent, VII, 55): la questione se l'usufrutto costituito fino a che una terza persona sia giunta ad una determinata età debba durare sino a tale momento, ancorchè questa persona sia morta prima dell'età stabilita, va decisa secondo le circostanze del caso.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 515.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 166.

* La C. R. aveva previsto fra le cause di estinzione dell'usufrutto anche la rinuncia.

La C.A.L. si manifestò contraria alla proposta considerando inopportuno risolvere la questione della rinuncia in tema di usufrutto, trattandosi di questione che riguarda i diritti reali in genere (almeno quelli frazionari) e che quindi, se mai, andrebbe risolta in via generale (*Atti C.A.L.*, verb. n. 21, pag. 256 e segg.).

R. R., n. 141. — Ho ridotto a venti anni il termine di estinzione dell'usufrutto per non uso, in relazione alla riforma attuata in tema di prescrizione.

Il progetto della Commissione Reale (art. 166) elencava fra le cause di estinzione dell'usufrutto anche la rinuncia. Ho ommesso di far menzione di tale causa estintiva, perchè la perdita del diritto di usufrutto in seguito a rinuncia non è che un corollario del principio che i diritti sono, in genere, rinunciabili; compito del legislatore è piuttosto d'indicare i diritti che non sono rinunciabili, anzichè quello di fare, di volta in volta, l'applicazione del principio generale.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 516.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 173.

R. R., n. 142. — Le disposizioni degli articoli 204, 205 e 207, concernenti gli abusi dell'usufruttuario nell'esercizio del suo diritto, il perimento parziale della cosa soggetta all'usufrutto e il perimento dell'edificio, riproducono, salvo

qualche emendamento di carattere formale, quelle corrispondenti del vecchio codice (articoli 516, 519 e 520).

Art. 205.

Perimento parziale della cosa.

Se una sola parte della cosa soggetta all'usufrutto perisce, l'usufrutto si conserva sopra ciò che rimane.

P. L.: C. civ. 1865, art. 519.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 169.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 167.

R. C. R., pag. 79. — Colmando una lacuna del codice si è preveduta l'ipotesi che la cosa oggetto dell'usufrutto sia posta fuori commercio, requisita o espropriata o trattandosi di cosa assicurata questa venga a perire: l'usufrutto si trasporta sull'indennità, disponendosi che essa sia depositata per comune garanzia delle parti presso un istituto di credito da designarsi dall'autorità giudiziaria in caso di dissenso.

* La C.A.L. ritenne inopportuno parlare, come faceva il progetto, di « cosa posta fuori commercio », poichè in tal caso non vi è corresponsione di indennità. Propose poi di sopprimere l'obbligo di depositare l'indennità presso un istituto di credito, considerandolo svantaggioso sia per l'usufruttuario che per il proprietario (*Atti C.A.L.*, verb. n. 21, pag. 258 e segg.).

R. R., n. 142. — Si prevede l'ipotesi di perimento della cosa per dolo o colpa di terzi e si dispone che in tal caso l'usufrutto si trasferisce sull'indennità dovuta dal responsabile del danno (art. 206). Lo stesso trasferimento si opera se la cosa sia requisita o espropriata per pubblico interesse (art. 209).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 520.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 171, 172.

Art. 208.

Perimento di cosa assicurata dall'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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 168.

R. C. R., pag. 79. — In rapporto all'assicurazione è completata la disciplina dell'usufrutto contenuta nell'art. 145; anche qui è la regola della surrogazione reale che si applica; l'usufrutto si trasporta sull'indennità. Trattandosi di un edificio è data facoltà al proprietario di destinare la somma alla ricostruzione di esso, nel qual caso l'usufrutto grava sull'edificio ricostruito; se però il proprietario impiega in tali costruzioni una somma maggiore, l'usufruttuario non può pretendere che sia ripristinato l'usufrutto per la parte del nuovo edificio eccedente l'antico o il suo valore.

* La norma dell'art. 145 del progetto, che faceva obbligo all'usufruttuario di assicurare la cosa, per tutta la durata dell'usufrutto, contro i rischi dell'incendio o di altri infortuni, è stata soppressa per le ragioni esposte nella *R. R.*

R. R., n. 142. — Anche nel caso di assicurazione si applica la regola della surrogazione reale: l'usufrutto si trasporta sull'indennità dovuta dall'assicuratore, quando l'usufruttuario ha provveduto all'assicurazione della cosa o al pagamento dei premi per la cosa già assicurata (art. 208, primo 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 (art. 208, secondo comma).

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 ho mantenuto la norma, poichè non mi 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.

Art. 209.

Requisizione o espropriazione.

Se la cosa è requisita o espropriata per pubblico interesse, l'usufrutto si trasferisce sull'indennità relativa.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 167.

Vedi *R. C. R.*, nota e *R. R.* all'art. 206.

CAPO II.

DELL'USO E DELL'ABITAZIONE.

R. C. R., pag. 80. — Il progetto non ha inteso innovare la nozione e il contenuto tradizionale di tali istituti.

R. R., n. 143. — Nessuna innovazione notevole è stata apportata al contenuto tradizionale di questi istituti. Le norme del vecchio codice sono state per altro emendate e semplificate.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 521, 524.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 174, 177.

R. C. R., pag. 80. — Quanto all'uso è da escludersi, conforme del resto alla dottrina dominante, che l'usuuario possa appropriarsi, oltre i frutti che sono necessari per la soddisfazione immediata di suoi attuali bisogni e per quelli della sua famiglia, anche quelli che mediante lo scambio possano procacciargli col loro valore la soddisfazione di altri bisogni. Resta così fermo nell'art. 174 il principio già palese nel diritto giustiniano.

R. R., n. 143. — Il diritto d'uso è riferito ai bisogni del titolare e della sua famiglia (art. 210). Quanto alla valutazione dei bisogni dell'usuuario, si è chiarito che conviene tener conto della sua condizione sociale, perchè è ovvio che i bisogni variano da persona a persona.

Art. 211.**Abitazione.**

Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.

P. L.: C. civ. 1865, art. 522.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 175.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 523.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 176.

R. C. R., pag. 80. — Ad eliminare ogni controversia circa l'interpretazione da attribuirsi al termine « famiglia », il progetto dispone che debbono intendersi compresi il coniuge fino a che la convivenza non venga meno colla separazione, i figli, anche maggiorenni, purchè non abbiano messo una casa a sè (sono compresi tra i figli anche gli adottivi e i naturali riconosciuti, purchè ammessi con concorso della volontà del coniuge nella convivenza familiare) le persone, infine, anche se estranee, che convivono con l'usuuario o con l'abitante per prestare a lui e ai suoi familiari la loro assistenza, le loro cure e i loro uffici o per ospitalità. Non è stata riprodotta la disposizione contenuta nell'art. 523 perchè è sembrata ovvia conseguenza del principio che l'estensione dei bisogni dell'usuuario e dell'abitante è di per sè variabile con il variare dell'età, della loro condizione sociale, del loro stato personale: sarebbe da ritenersi anzi illecita una clausola che vietasse all'usuuario o all'abitante di fare partecipi del diritto il futuro coniuge o i figli nati dopo che cominciò il diritto di uso o di abitazione.

Atti C.A.L., verb. n. 21, pag. 264:

TUMEDI, relatore. Mette in luce l'importanza dell'articolo. Anzitutto nota che è stata soppressa la norma dell'articolo 523 del Codice vigente il quale dichiara che nella famiglia si comprendono anche i figli nati dopo che cominciò il diritto d'uso o d'abitazione, quantunque, al tempo in cui cominciò, la persona che ne gode non avesse contratto matrimonio. Questa omissione può far credere che si vogliano escludere tali figli e pertanto bisognerebbe ripristinare quella disposizione o, quanto meno, dare atto che la norma è stata omessa perchè la si è ritenuta superflua e si è altresì ritenuto che è irrilevante la circostanza che la nascita del figlio o l'adozione o il riconoscimento o l'affiliazione o la convivenza a carico seguisse dopo che il diritto di uso fu costituito.

Dubita poi della utilità della specificazione che fa l'articolo del progetto. Indubbiamente essa mira ad evitare le discussioni che spesso si sono fatte in mancanza di norme al riguardo: senonchè, in certo senso, è manchevole, perchè non comprende tra i membri della famiglia anche gli affiliati e dimentica che la famiglia si compone non soltanto dei membri più vicini, diremo così, di diritto, ma ha un'estensione elastica a seconda degli obblighi alimentari sia giuridici che morali.

Bisogna quindi ricorrere al concetto dei conviventi a carico.

Solo così si potrebbero evitare eventuali divergenze fra l'usuuario e il nudo proprietario, il quale altrimenti potrebbe sostenere che il diritto di abitazione non si estende a talune persone che non fanno parte della famiglia a termini del Codice. Si hanno infatti spesso di queste liti che si esasperano quando la famiglia dell'usuuario aumenta in modo irregolare. Per esempio, la questione potrebbe sorgere anche per i figli non riconoscibili.

BARCELLONA. Dichiaro di non avere niente in contrario all'introduzione dell'espressione: « conviventi a carico ». Ritengo soltanto che essa non sia sufficiente a sostituire tutte le ipotesi che fa l'articolo. Poichè potrebbe per esempio darsi il caso di una sorella che ha la sua dote e non convive a carico del capo di famiglia. Caso mai si dovrebbe aggiungere tale espressione alle altre che già ci sono.

BIAGI. Si associa.

La Commissione approva.

R. R., n. 143. — Nel determinare l'ambito della famiglia, si è completata la formula del vecchio codice (art. 523), comprendendo tra i figli anche gli adottivi, i naturali riconosciuti e gli affiliati; si sono ricompresi inoltre nell'ambito della famiglia le persone che convivono con il titolare del diritto allo scopo di prestare a lui o alla sua famiglia i loro servizi.

Art. 213.**Divieto di cessione.**

I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere o dare in locazione.

P. L.: C. civ. 1865, art. 528.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 178.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 527.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 179.

Art. 215.**Applicabilità delle norme dell'usufrutto.**

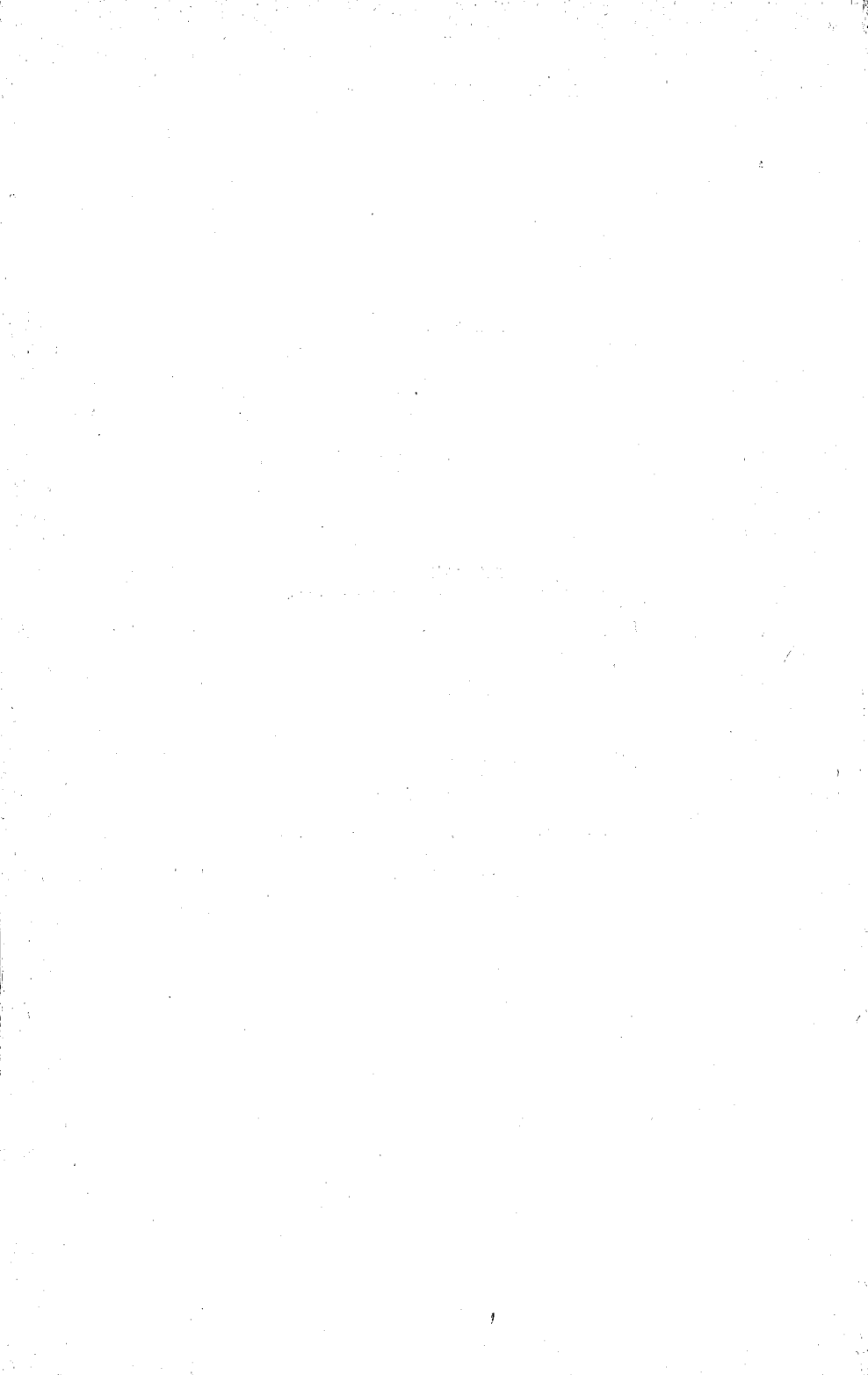
Le disposizioni relative all'usufrutto si applicano all'uso e all'abitazione in quanto sono compatibili.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 525, 526, 528, 529.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 180.

R. C. R., pag. 80. — Si sono soppresse le disposizioni contenute negli articoli 525, 526, 528 e 529 cod. civ. e ad esse si è sostituita una norma più comprensiva con cui si dichiarano applicabili all'uso e all'abitazione le regole dell'usufrutto, purchè compatibili con la loro natura.

* La C. A. L. aveva proposto di aggiungere un cpv., corrispondente all'ultima parte dell'art. 526 del codice del 1865, che dà facoltà all'autorità giudiziaria di dispensare dall'obbligo della cauzione (*Atti C.A.L.*, verb. n. 21, pagina 265).



TITOLO VI.

DELLE SERVITU' PREDIALI.

R. C. R., pag. 81. — Notevoli modificazioni e innovazioni sono 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 antiche, 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. R., n. 144. — Delle «servitù prediali» tratta il titolo sesto diviso in otto capi, dei quali il primo detta le disposizioni generali, il secondo tratta delle servitù coattive, il terzo delle servitù volontarie, il quarto delle servitù acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia, il quinto dell'esercizio delle servitù, il sesto della estinzione delle servitù, il settimo delle azioni a difesa delle servitù e l'ottavo di alcune servitù in materia di acque.

CAPO I.

DISPOSIZIONI GENERALI.

R. C. R., pag. 71. — La sezione I 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., pag. 84. — La Commissione non ha ritenuto dare accoglimento legislativo a talune tradizionali caratteristiche della servitù (inalienabilità, incedibilità, indivisibilità) o a 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 superate in ogni caso, quindi superflue, o perchè insite nella definizione dell'istituto o in particolari disposizioni del progetto.

R. R., n. 145. — Non ho creduto opportuno tradurre in formula legislativa e inserire tra le disposizioni generali alcuni principi tradizionali in tema di servitù prediali, quali i principi dell'inalienabilità e indivisibilità delle servitù, della perpetuità della causa e della vicinanza dei fondi, sembrandomi che essi siano da desumere nella loro più precisa portata dalle diverse concrete statuizioni.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 531.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 182.

R. C. R., pag. 81. — Il progetto si inizia con la definizione della servitù prediale che non si discosta molto da quella contenuta nell'art. 531 cod. civ.: tut-

tavia le discussioni della Commissione su questo punto sono state lunghe e vivaci; sono state tentate le formulazioni più varie, in alcune ponendosi in rilievo di preferenza il lato attivo (e si è ricordato che nel diritto romano infatti le *servitutes* erano comprese fra gli *jura 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 si è mantenuta nel progetto la definizione del codice poichè si è 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.

Nella definizione della servitù data dal progetto si è soltanto sostituito alle parole: «peso imposto su di un fondo», le parole: «limitazione del godimento di un fondo», perchè qualificano più esattamente il contenuto giuridico ed economico della servitù.

* La C.A.L. aveva proposto di parlare di «limitazione del diritto di godimento», anzichè di «limitazione del godimento», come faceva il progetto (*Atti C.A.L.*, verb. n. 22, pag. 273).

R. R., n. 144. — Sebbene non si tratti che di un'immagine, la quale raffigura l'aspetto economico del rapporto, più che di una definizione rispondente al rigore del tecnicismo giuridico, 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 sopra tutto pone 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'accenno all'uso, essendo il concetto dell'uso ricompreso in quello più ampio e generico dell'utilità.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 616.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 183.

R. C. R., pag. 82. — Quale sia il contenuto della servitù, 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 (Fadda, 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'articolo 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 allo 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.

* La C. A. L. aveva proposto la seguente formula (verb. n. 22, pag. 276): « Il proprietario può stabilire sopra il suo fondo servitù per favorire o proteggere la destinazione del fondo stesso a scopo industriale, oppure per favorire una attività del fondo che non sarebbe consentita per i rapporti di vicinato, salvo che la servitù stessa sia contraria all'ordine pubblico ».

R. R., n. 144. — L'utilità, 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.

E' ammessa la costituzione di una servitù per assicurare a un fondo un vantaggio futuro.

E' 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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 184.

R. C. R., pag. 83. — Una questione che viene dal progetto risolta è se per il fondo dominante l'utilità debba essere attuale o possa anche essere fu-

tura (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 che accoglie il progetto 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 inattuale inesistenza del fondo: il capoverso dell'art. 184 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. R., n. 144. — Nell'art. 218 si risolve la questione sulla necessità o meno dell'attualità dell'*utilitas* 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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 185.

R. C. R., pag. 83. — Non è stato riprodotto nella sua rigida formulazione l'articolo 616 perchè, sebbene in forma più attenuata di quella dell'art. 686 cod. fr., si ispira alla preoccupazione, oggi superata, che sotto la forma di servizi fondiari abbiano 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 abbiano lo scopo di renderne possibile il normale uso o il normale esercizio. Così il progetto 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*).

R. R., n. 145. — L'art. 219 riproduce, con le necessarie precisazioni, il principio *servitus in faciendo consistere nequit*. Se non può costituirsi come servitù un 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 532, 629.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 187.

R. C. R., pag. 84. — Venendo ai modi di acquisto delle servitù il progetto riconosce i seguenti: la legge, il titolo, l'usucapione (decennale o quinquennale), la destinazione del padre di famiglia.

Viene esplicitamente disposto che l'esercizio delle servitù non può dal giudice derivarsi in base a presunzioni.

* In seno alla C.A.L. si svolse una discussione sull'opportunità di menzionare in questo articolo come fonti della servitù, anche gli accordi collettivi e le norme corporative. La Commissione decise di lasciare immutato l'articolo, in quanto alcuni Commissari intendevano escludere in ogni modo la costituzione di servitù in base a norme corporative, mentre altri, pur volendo tale costituzione, preferivano che la questione fosse risolta in altra sede, includendo le norme corporative e gli accordi collettivi nella nozione di legge (*Atti C.A.L.*, verb. n. 23, pag. 278 e segg.).

R. R., n. 146. — Non ho accolto l'innovazione che introduceva il progetto della Commissione Reale (art. 267) allo scopo di consentire la costituzione delle servitù irregolari. La possibilità lasciata all'autonomia privata 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.

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 (art. 220). 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.

CAPO II.**DELLE SERVITÙ COATTIVE.****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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 189, 190.

R. C. R., pag. 85. — Con l'art. 189 si è avuto riguardo a quelle servitù legali che non sono disposte direttamente dalla legge (come ad es. la servitù di stillicidio), ma per le quali la legge attribuisce solo il diritto *ad servitutem habendam* (ad es. acquedotto coattivo, passaggio coattivo ecc.): per esse o si ha l'attuazione volontaria del precetto legislativo (a mezzo di convenzione) o si rende necessaria l'attuazione coattiva (a mezzo di sentenza del giudice): in questo caso la costituzione della servitù s'intende decorrere non dal momento in cui è stata proposta domanda giudiziale per ottenere la costituzione, ma solo dal momento in cui è divenuta esecutiva la sentenza che riconosca l'esistenza dei requisiti voluti dalla legge e stabilisca le modalità della servitù stessa. Viene infine fissato il principio — analogo a quello disposto in tema di espropriazione per pubblica utilità — che la legge non può imporre la costituzione di servitù, senza previo pagamento di una giusta indennità al proprietario del fondo servente.

R. R., n. 147. — 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 coattivo 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.

R. R., n. 148. — Nell'art. 221 ho chiarito il concetto e la portata della categoria delle servitù coattive con lo stabilire 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. 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 dell'articolo, 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.*

R. C. R., pag. 86. — La disciplina di tale servitù non ha subito che lievi varianti rispetto a quella del codice (art. 598 e segg.), che ripete in gran parte quella dell'antica legislazione statutaria e del codice albertino. L'unica rilevante innovazione è quella introdotta con l'art. 195 cpv., disponendosi che il giudice possa negare la condotta delle acque se importi un eccessivo sacrificio del fondo servente, salvo che l'interesse della produzione possa giustificare il sacrificio; così viene risolta una disputa che oggi viene in dottrina variamente decisa (Segrè *Sull'acquedotto coattivo in relazione all'art. 578 cod. civ.*, in *Giur. Ital.*, 1903, p. 419, Id., *I presupposti legali dell'acquedotto coattivo*, in *Foro It.*, 1906, c. 1497).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 598.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 191.

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 una 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 599.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 192.

R. R., n. 150. — Si precisa con una nuova disposizione, 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 600.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 193.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 601.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 194.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 602.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 195.

Vedi R.C.R. alla Sez. I. — Dell'acquedotto e dello scarico coattivo.

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 od altri vegetali, e rimuovere e

trasportare le materie ammucciate, purchè tutto segua senza danno dell'acquedotto, del suo spurgo e della sua riparazione.

P. L.: C. civ. 1865, art. 603.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 196.

R. R., n. 149. — Gli articoli 222-235 riproducono, variandone l'ordine, gli articoli 598-611 del codice del 1865. Alla riproduzione dei citati articoli del vecchio codice, a prescindere dagli emendamenti di forma, si accompagnano alcune sostanziali innovazioni.

Una innovazione concerne l'ammontare dell'indennità che deve essere corrisposta da chi voglia condurre acque per il fondo altrui. L'art. 603 del codice del 1865 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 corresponsione 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.

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 della 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 in cui il passaggio è stato praticato; scaduto il termine, non è più tenuto conto di ciò che è stato pagato per la concessione temporanea.

P. L.: C. civ. 1865, art. 604.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 197.

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 ponte-canale o viceversa.

P. L.: C. civ. 1865, art. 605.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 198.

Art. 230.

Letto dell'acquedotto.

E' 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 607.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 199.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 608.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 200.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 606.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 201.

R. R., n. 150. — L'art. 232 riproduce nel primo comma il disposto dell'art. 606 del codice del 1865 e risolve, nel secondo comma di nuova formulazione, la questione se lo scarico coattivo possa essere domandato per le acque impure. Si ammette lo scarico anche per tali acque; ma, com'è ovvio, a condizione che siano adottate le precauzioni atte a evitare qualsiasi pregiudizio o molestia.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 609, 612.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 202, 205.

R. R., n. 149. — Una innovazione è nel comma aggiunto alla disposizione dell'art. 609 del codice del 1865 (art. 233 del testo), in tema di bonifica di un 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.

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, affinché queste siano in grado di servire anche ai fondi attraversati, e inoltre sopportino una parte proporzionale delle spese già fatte e di quelle richieste per il mantenimento delle opere, le quali divengono comuni.

P. L.: C. civ. 1865, art. 610.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 203.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 611.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 204.

*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 fare e mantenere le opere atte ad assicurare i fondi da ogni danno.

P. L.: C. civ. 1865, art. 613.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 206.

R. R., n. 151. — Come nel progetto della Commissione Reale, rimane inalterata negli articoli 236 e 237 la disciplina che tale figura di servitù coattiva riceveva nel codice del 1865 (articoli 613 e 614).

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 vicendevoles pregiudizio che possa provenire dallo stagnamento, dal rigurgito o dalla diversione delle medesime acque.

P. L.: C. civ. 1865, art. 614.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 207.

R. R., n. 151. — Ho 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.

*Sezione III. — DELLA SOMMINISTRAZIONE COATTIVA**DI ACQUE A UN EDIFICIO O A UN FONDO.*

R. C. R., pag. 86. — La concessione coattiva di acqua ad un edificio (articoli 208, 209) (*art.* 238) o ad un fondo (art. 210) (*art.* 239) sono due nuovi tipi di servitù legale che il progetto introduce in corrispondenza — così il De Ruggiero (*Ist. dir. civ.*, II, 7^a ed., p. 323, n. 2) — ai postulati della odierna tendenza verso una più intensa utilizzazione dei beni primari.

Art. 238.**Somministrazione di acqua a un edificio.**

Se a una casa o alle sue 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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 208, 209.

R. C. R., pag. 86. — Si è ammesso, che il proprietario di un'acqua possa essere costretto a concedere quella che sopravanzi ai suoi bisogni a favore del vicino proprietario di una casa a cui manchi l'acqua necessaria per l'alimentazione o per gli usi domestici; ma naturalmente quest'ultimo dovrà pagare il valore dell'acqua che chiede di dedurre e sostenere le spese per l'opera di presa e di derivazione. La concessione non può essere dal giudice accordata se non dopo accertato che il proprietario dell'acqua non faccia o non possa fare uso dei sopravanzi anche a solo scopo voluttuario o ornamentale. La concessione cessa quando si verifichi un mutamento delle condizioni originarie.

R. R., n. 152. — Gli articoli 238 e 239 introducono 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, 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 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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 210.

R. C. R., pag. 86. — La stessa servitù di concessione coattiva viene stabilita per l'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).

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 sottopassaggio, 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 593.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 212.

R. R., n. 153. — Sono regolate due figure di servitù di passaggio coattivo. La prima (art. 240) corrisponde a quella disciplinata nell'art. 593 del codice del 1865. 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.

Si considera inoltre, come nel codice del 1865, passaggio necessario quello che imporrà 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'art. 240 del testo. Ho creduto, infatti, opportuno aggiungere che questa servitù può essere stabilita anche mediante sotto-

passaggio, quando ciò appaia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente. Ho 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; 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 ale ad esse attinenti.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 213.

R. C. R., pag. 87. — Oltre i casi di interclusione assoluta e di interclusione relativa, preveduti nell'art. 212 (*art. 240*), (corrispondente all'art. 593 cod. civ.), il progetto ne prevede un terzo: che, cioè, il fondo possieda un accesso diretto od indiretto alla pubblica via, ma questo sia inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo (ad es. la via pubblica si raggiunge con un largo e tortuoso giro o per vie impervie, mentre, attraversando il fondo del vicino, la si raggiungerebbe più rapidamente o più agevolmente con sensibile vantaggio per la coltura); qui però il passaggio non spetta di diritto, ma può essere concesso dall'autorità giudiziaria se riconosca ciò rispondente all'interesse dell'agricoltura e dell'industria. Questa norma non è da intendersi innovativa, ma interpretativa, poiché 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 malsicuro.

* La C. A. L. aveva suggerito di consentire all'autorità giudiziaria, prima di pronunziarsi, di udire l'avviso del competente organo corporativo provinciale (*Atti C.A.L.*, verb. n. 22, pag. 271).

R. R., n. 154. — La seconda figura di servitù di passaggio coattivo (art. 241) concerne 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. 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 594.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 214.

R. C. R., pag. 87. — Viene corretto il criterio della indennità; questa in mancanza di accordo fra le parti verrà liquidata dal giudice in base a criteri di equità (« equa indennità ») e non solo in base « al danno cagionato al fondo » (come dispone l'art. 594 cod. civ.); inoltre viene previsto il caso che per attuare il passaggio sia necessario occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo servente e viene disposto che il proprietario che domanda il passaggio prima d'imprendere le opere o iniziare il passaggio deve pagare il valore della zona nella misura stabilita dall'art. 196 (art. 227) relativo all'acquedotto coattivo.

R. R., n. 154. — Con maggiore precisione rispetto all'art. 594 del vecchio codice sono determinate dall'art. 242, 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 595.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 215.

R. C. R., pag. 87. — Viene estesa la norma dell'articolo 595 cod. civ. (passaggio senza indennità), oltre che al caso della vendita, della permuta, della divisione, anche a quello della concessione enfiteutica e al conferimento in società; anche qui è giusto che la legge ripari all'omissione involontaria o voluta dalle parti.

R. R., n. 155. — Merita rilievo l'innovazione che introduce l'art. 243. 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, ho eliminato 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 596.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 216.

R. C. R., pag. 87. — Viene attenuato il rigore dell'art. 596 cod. civ. disponendosi che, in caso di cessazione di interclusione, il proprietario del fondo dominante non potrà pretendere la restituzione integrale della indennità corrisposta al proprietario del fondo servente (sul quale argomento già rivolse sul nostro codice giuste critiche il Bonamici: *Alcune osservazioni sull'art. 596 Cod. civ.* in *Atti della R. Accademia di scienze di Torino*, XLII, 1906-1907, p. 366).

* La C. A. L. aveva proposto, per la 2ª parte dell'art., la seguente formula: «Questi, se vi fu luogo ad indennità, deve restituire il ricevuto compenso in proporzione della durata dell'esercizio e del danno sofferto, e se l'indennità fu convenuta in annualità, la prestazione cessa dall'anno successivo» (verb. n. 22, pag. 272).

R. R., n. 156. — Nel regolare la cessazione dell'interclusione, 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. E' 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, quando il passaggio non sia più necessario, armonizzando così l'articolo 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 condutture elettriche.

Ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche, in conformità delle leggi in materia.

P. L.: T. U. 11 dicembre 1933, n. 1775, art. 119.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 218, 220.

R. C. R., pag. 88. — Sono note le discussioni sul punto se sia l'elettrodotto coattivo da considerarsi vera servitù legale o non piuttosto limitazione del dominio, stante la difficoltà che si prospetta per identificare 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 Foro It.*, 1933, n. 1845; Venzi in *Pacifici Mazzoni, Ist.*, III, 2, pag. 346). Ogni proprietario è quindi tenuto verso previa indennità a dar passaggio per i suoi fondi, eccettuate talune parti di esso tassativamente indicate (case, cortili, giardini, frutteti, aie attinenti alle case), alle condutture elettriche sospese o sotterranee, che vogliano eseguirsi da chi, ottenuta l'autorizzazione all'impianto, abbia permanentemente od anche solo temporaneamente il diritto di servirsene per gli usi industriali, agrari, ecc. La disciplina di questa servitù, per quanto riguarda le facoltà derivanti dalla servitù di elettrodotto, l'esercizio e l'indennità da corrisponderci è rinviata alle norme stabilite da leggi speciali (T. U. 11 dicembre 1933, n. 1775).

R. R., n. 157. — Ho inserito fra le servitù coattive, anzichè 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 lasciare passare le gomme 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.

Art. 246.

Passaggio di vie funicolari.

Ogni proprietario è parimenti tenuto a lasciar passare sopra il suo fondo le gomme 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.

P. L.: Legge 13 giugno 1907, n. 403, artt. 1, 3, 6, 8, 9.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 219, 220.

R. C. R., pag. 88. — Anche la servitù legale di passaggio delle funicolari aeree viene disciplinata facendosi rinvio alle particolari norme poste da leggi speciali (legge 13 giugno 1907, n. 403).

CAPO III.

DELLE SERVITÙ VOLONTARIE.

R. R., n. 158. — Non ho accolto l'innovazione che introduceva il progetto della Commissione Reale (art. 225), estendendo all'usufruttuario e al conduttore, quando la locazione fosse stipulata per un tempo eccedente i nove anni, la facoltà di costituire, per la durata del loro diritto, servitù sul fondo in usufrutto o in locazione. Tale facoltà è in contrasto con il principio che chi non ha la disponibilità del fondo non può costituire servitù su questo; e ancor meno la facoltà stessa può riconoscersi al conduttore, il quale ha un semplice diritto personale di godimento.

Mi 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 servitù 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 servitù su di essi.

Art. 247.

Modi di costituzione.

Le servitù prediali possono essere costituite per contratto o per testamento.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 221.

R. C. R., pag. 88. — Si stabilisce in che consiste il titolo idoneo a costituire la servitù. Tale è anzitutto la convenzione; si è discusso in seno della Commissione se possa essere considerato titolo anche l'atto di ultima volontà: è prevalsa l'opinione affermativa in quanto, 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).

Art. 248.

Servitù concessa da uno dei comproprietari.

La servitù 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 636.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 223.

R. C. R., pag. 89. — Viene conservata la disciplina dettata dall'art. 636 cod. civ. circa la costituzione di servitù su un fondo che appartiene in comunione a più proprietari.

R. R., n. 159. — Per ciò che concerne la costituzione di servitù su un fondo comune, ho collocato sotto il titolo della comunione (art. 297, terzo comma), che costituisce la vera *sedes materiae*, la norma che esige il consenso di tutti i partecipanti. Ho però riprodotto con qualche emendamento di forma, l'art. 636 del codice del 1865, secondo cui la concessione della servitù fatta da uno solo dei comproprietari non può pregiudicare gli altri, ma è precluso al concedente e ai suoi eredi e aventi causa di porre impedimento all'esercizio del diritto concesso.

Seguendo il vecchio codice ho creduto inutile enunciare, come invece faceva il progetto della Commissione Reale (art. 227), il principio che può costituirsi una servitù a vantaggio o a carico di un fondo comune e sopra o a vantaggio di un fondo di esclusiva proprietà di uno dei condomini, giacchè non può esservi dubbio 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.

Circa la facoltà di costituire servitù a vantaggio del fondo, tale facoltà, ammessa dal codice del 1865 (art. 665) per l'enfiteuta e per il marito rispetto al fondo dotale, viene estesa (art. 267), all'usufruttuario. L'estensione mi è parsa giustificata dal potere che ha l'usufruttuario di apportare i miglioramenti che siano conformi alla destinazione economica del fondo (art. 175, primo comma).

Quanto alla costituzione di servitù a vantaggio del fondo comune, viene determinata sotto il titolo della comunione la maggioranza qualificata che deve concorrere per l'acquisto (art. 297, primo e secondo comma), eliminandosi così la lacuna del vecchio codice, che nulla disponeva in proposito.

Art. 249.

Servitù costituite dal nudo proprietario.

Il proprietario può, senza il consenso dell'usufruttuario, imporre sul fondo le servitù che non pregiudicano il diritto di usufrutto.

P. L.: C. civ. 1865, art. 635.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 224.

R. C. R., pag. 89. — Quanto alla possibilità di costituire servitù da parte del proprietario del fondo in usufrutto è conservata la norma dell'art. 635 che consente tale costituzione, purchè la servitù non pregiudichi il diritto di usufrutto nè impedisca il suo esercizio: l'art. 224 che riproduce la stessa norma non mantiene l'ultima parte del citato art. 635 (« coll'assenso dell'usufruttuario può imporvi anche quelle che lo diminuiscono ») che, se si spiega coi precedenti del diritto romano che negava valore al consenso dell'usufruttuario (fr. 15, § 7, Dig. 7, 1), oggi appare evidentemente superflua, poichè trattasi di una rinunzia che è sempre lecita purchè contenuta in un atto scritto (articoli 1314 cod. civ., 272 progetto libro IV cod. civ.).

CAPO IV.

DELLE SERVITÙ ACQUISTATE PER USUCAPIONE

« PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA.

R. C. R., pag. 91. — In ordine all'acquisto delle servitù per prescrizione il progetto ritorna alla tradizione romanistica che fu interrotta e deviata dalle *coutumes* francesi; il sistema di transizione seguito nel codice napoleonico risale infatti, com'è noto, alla *coutume* di Bretagna (art. 271) che ammetteva la usucapione per le servitù continue e trovò nel d'Argentré il suo più strenuo difensore e illustratore (Stolfi, *Dir. civ.* II, 2, p. 193). Le critiche che sono state rivolte all'art. 630 cod. civ. non sono di poco conto: esse dimostrano come la giustificazione data al sistema del nostro codice è priva di fondamento giuridico: invero quando si afferma che per le servitù discontinue, siano o non siano apparenti, non è ammissibile l'acquisto per usucapione perchè di esse « non si riconosce il possesso in quanto gli atti pei quali queste servitù si esercitano hanno un carattere assolutamente equivoco, incerto e precario e possono interpretarsi come atti i quali si succedono non per la coscienza di un diritto, ma per mera licenza e tolleranza di colui a danno del quale questi atti cadrebbero e i diritti del quale sarebbero da questi atti limitati » (così il Pisanelli in Gianzana, *Cod. civ.*, V, II, p. 121 segg.), si afferma cosa non rispondente nè alla coscienza giuridica sociale nè alla realtà giuridica; infatti non appare *contra rationem iuris* il possesso di una servitù che per sua natura si debba esercitare ad intervalli, purchè tale esercizio corrisponda al normale godimento economico della servitù conforme alla sua destinazione. Così, ad es., quando il mio vicino passa sul mio fondo ogni qualvolta ha bisogno di passare, egli attua un possesso continuo della servitù di passaggio; altro esempio addotto in dottrina è quello del possesso del bosco ceduo, che se anche sia tagliato ogni due o tre anni, costituisce sempre un possesso continuo, perchè tale è la destinazione del bosco.

Si tratterà poi di una questione di fatto stabilire se di una servitù vi sia l'*animus possidendi* o la mera tolleranza (nel fr. 41 D. 412 la mancanza del *animus possidendi* è dedotta dal rapporto di familiarità che sta a base della detenzione). Egualmente si tratterà di una *questio facti* ammettere o escludere il possesso di servitù non apparenti: anche per esse sono possibili atti di possesso tali da essere noti a colui che è interessato in contrario; solo quando la mancanza di exteriorità non comporti di fatto un possesso continuato, l'usucapione dovrà escludersi. Del resto un'autorevole dottrina già ha espresso il voto che nella riforma del codice venga ammessa la prescrizione per le servitù anche discontinue, o almeno sia prescritto che il possesso delle servitù discontinue e non apparenti sia considerato un possesso precario, salva la prova contraria.

Il progetto 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 », reca in questa materia una ragionevole e opportuna semplificazione, riportandone la disciplina sotto i principi 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 si sia esercitato tutte le volte che l'uso normale della servitù lo abbia richiesto conforme alla sua destinazione economica) ne opera l'acquisto. Un diverso sistema porterebbe ad una incongruenza che già la dottrina ha denunziata: è avvenuto in pratica infatti, che non potendosi acquistare ad es. una servitù di passaggio

per prescrizione, si è raggiunto lo stesso scopo (con maggior danno del proprietario del fondo a cui la legge vorrebbe accordare la sua protezione) con l'acquisto della proprietà del sentiero su cui si è esercitato il passaggio, mediante la prova di aver anche provveduto alla sua manutenzione, di aver usufruito dei prodotti degli alberi o delle erbe del fondo. Così per evitare un danno del fondo se ne determina uno maggiore.

R. C. R., pag. 93. — Il progetto ha mantenuto senza alcuna sostanziale innovazione la destinazione del padre di famiglia come modo di acquisto delle servitù migliorando solo la formulazione della sua disciplina contenuta negli articoli 632, 633 cod. civile.

Vedi R. R. all'art. 250.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 630.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 229.

Vedi R. C. R. sotto il capo IV.

R. R., n. 160. — L'usucapione e la destinazione del padre di famiglia concernono soltanto le servitù apparenti (art. 250, primo comma). Migliorando la formula dell'art. 618 del codice del 1865, il secondo comma dell'art. 250 specifica che servitù apparenti sono quelle che hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio: con che si pone in chiaro che la servitù deve rilevarsi attraverso le opere che costituiscono il mezzo necessario alla sua attuazione, e non bastano segni estranei al suo esercizio.

E' evidente il divario fra il nuovo sistema e quello del codice del 1865, il quale, così per l'acquisto per usucapione come per l'acquisto per destinazione del padre di famiglia, esigeva, oltre il requisito dell'apparenza, quello della continuità (articoli 629 e 630), che il nuovo codice più non richiede. Ho infatti soppresso, in tema di acquisto delle servitù, in conformità dei voti della prevalente dottrina, la distinzione del vecchio codice 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. E' 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 delle 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.

R. R., n. 161. — Configurandosi le servitù negative come servitù non apparenti 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.

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.

P. L. : C. civ. 1865, artt. 632, 633.

L. P. : Prog. Comm. Reale, artt. 231, 232.

R. R., n. 162. — Quanto alla destinazione del padre di famiglia, la nozione che di quest'ultimo modo di acquisto dà l'art. 251 non differisce da quella che ne davano gli articoli 632 e 633 del vecchio codice, fusi ora in un unico articolo. Il requisito dell'apparenza è insito nella stessa nozione di questo modo d'acquisto.

CAPO V.

DELL'ESERCIZIO DELLE SERVITÙ.

R. R., n. 163. — 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. Ho però introdotto, ai fini di una più organica e completa regolamentazione della materia, alcune nuove norme.

Art. 252.

Norme regolatrici.

L'estensione e l'esercizio delle servitù sono regolati dal titolo e, in difetto, dalle disposizioni seguenti.

P. L. : C. civ. 1865, art. 616, 2° comma.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 233.

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 co-

modo l'ingresso a chi ha un diritto di servitù, il quale renda necessario il passaggio per il fondo stesso.

P. L.: C. civ. 1865, art. 639.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 234.

R. C. R., pag. 93. — Sono state soppresse talune norme perchè superflue o contenenti esemplificazioni di carattere scolastico: ad es. sono stati omessi i capoversi 1° e 2° dell'art. 639 relativi alle così dette servitù accessorie.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 646, 647.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 235, 1° comma.

R. C. R., pag. 84. — L'art. 647 è stato compreso nell'art. 235 (si ha qui un'applicazione del principio più generale dell'art. 1137 cod. civ., ora 57 del progetto delle obbligazioni e dei contratti).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 700.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 266.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 645, 1° comma, 646.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 235, 2° comma, 239.

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 recusarlo.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 645, 2°, 3°, 4° comma.
L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 240.

R. C. R., pag. 95. — Resta inalterata la disciplina del codice relativa al luogo della servitù; si è apportata una sola innovazione: 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 (articolo 240 capoverso ultimo). La Commissione 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.

R. E., n. 163. — Non ha rispondenza nel codice del 1865 l'ultimo comma dell'art. 257, nel quale si dà all'autorità giudiziaria, in tema di servitù di passaggio, il potere di disporre, su istanza del proprietario del fondo servente, che la servitù sia trasferita su altro fondo di questo proprietario, ovvero sul fondo di un terzo che vi acconsenta, quando l'esercizio di essa riesca egualmente agevole al proprietario del fondo dominante.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 640, 641.
L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 241, 244.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 643.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 245.

R. C. R., pag. 96. — Nulla è innovato per quanto riguarda le spese della servitù e per l'abbandono liberatorio: solo si è completata la disciplina di questo istituto, disponendo che l'abbandono può essere anche parziale (essere limitato cioè alla parte del fondo in cui la servitù è localizzata) e deve esser fatto per iscritto trattandosi di *derelictio* di un immobile.

R. R., n. 164. — In tema di abbandono liberatorio alla disposizione dell'art. 643 del codice del 1865, che prevedeva soltanto l'abbandono totale, ho aggiunto un comma con il quale si consente anche l'abbandono parziale nel caso in cui la servitù sia limitata a una parte del fondo. Trattandosi della *derelictio* di un immobile, si esige che l'abbandono sia fatto per iscritto, sotto pena di nullità.

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 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 644.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 242, 243.

R. C. R., pag. 96. — Altra innovazione è quella relativa alla estensione della servitù nel caso di divisione del fondo servente: mentre il codice civile all'art. 644 regola l'ipotesi della divisione del fondo dominante, nulla dispone circa la divisione del fondo servente: il progetto, seguendo il principio del diritto romano (fr. 6 § 1 Dig. 8, 6) accolto nel codice tedesco (§ 1026) dispone che se la servitù ricade 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, salvo ad indennizzare l'assegnatario della porzione su cui venga a cadere il totale esercizio della servitù. 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 non ha creduto accogliere la proposta per gli inconvenienti pratici a cui la norma avrebbe potuto dar luogo.

R. R., n. 163. — E' di nuova formulazione la norma concernente l'estensione della servitù nel caso di divisione del fondo su cui grava. Il codice del 1865 (art. 644) regolava l'ipotesi della divisione del fondo dominante, ma nulla disponeva circa la divisione del fondo servente; l'art. 260 del testo colma la lacuna: nel primo comma riproduce la disposizione dell'art. 644 del vecchio codice e nel secondo comma stabilisce che, se il fondo viene diviso e la servitù ricade su una parte determinata del fondo stesso, le altre parti vengono liberate. Ho ritenuto superfluo aggiungere che nella divisione occorre tener conto dell'onere che viene a gravare sulla quota di uno dei condividenti.

CAPO VI.

DELLA ESTINZIONE DELLE SERVITÙ.

R. R., n. 165. — 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 ho 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 664.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 261.

R. R., n. 166. — Per ciò che concerne l'estinzione delle servitù per confusione, l'art. 261 non apporta che una lieve modificazione formale alla norma dell'art. 664 del vecchio codice. Più non figura nel testo il comma che a tale disposizione aggiungeva il progetto della Commissione Reale (art. 261, secondo comma), in cui si dichiarava che, cessando la confusione per una causa inerente all'acquisto, la servitù veniva a ripristinarsi. E' chiaro invece che, se l'acquisto si risolve con efficacia retroattiva, la servitù deve ritenersi come non mai estinta.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 666, 667, 671, 672.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 262, 263.

R. C. R., pag. 97. — Nulla è innovato nell'art. 262 quanto alla estinzione della servitù per prescrizione: si è solo aggiunta la norma, già affermata, del resto, nella giurisprudenza, che se l'esercizio della servitù per sua natura soffre interruzioni (c. d. servitù intermittenti) non si può ravvisare negligenza

se non quando l'utente abbia fatto decorrere inutilmente il tempo utile per conservare il diritto che era nella possibilità di esercitare: in altri termini la prescrizione comincia non dall'ultimo atto effettivo, ma dal primo atto mancato. Si è ritenuto, inoltre, completare la disciplina della estinzione della servitù per prescrizione facendo esplicito richiamo all'*accessio temporis* quanto al non uso da parte del precedente titolare.

R. R., n. 167. — 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.

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 prescrizioneale 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.

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.

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 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 662, 663.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 260.

R. C. R., pag. 97. — Il progetto ha inteso porre in rilievo nell'art. 260 il caso di estinzione sempre che per qualsiasi ragione la servitù non presenti più

alcuna utilità apprezzabile pel fondo dominante: se però siasi determinato un mutamento dello stato dei luoghi dipendente da eventi naturali (ad es. per effetto di terremoto si è inaridita la fonte su cui era costituita una servitù di *aquae haustus*) e ciò determini impossibilità di esercizio della servitù, questa si estingue solo quando l'impossibilità di esercitarla duri da oltre dieci anni (cioè per il periodo prescrizione); il progetto ha così risolto il dubbio che ora sorgeva dagli articoli 662 e 663, 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.

* Come si vede, la norma proposta nel progetto era diversa da quella poi accolta nel codice. La C. A. L. l'aveva approvata a maggioranza suggerendo solo di parlare di «utilità», anziché di «utilità apprezzabile» (*Atti C.A.L.*, verb. n. 24, pag. 293 e segg.).

R. R., n. 168. — 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'articolo 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 668.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 264.

R. C. R., pag. 89. — Quanto alla prescrizione del modo dell'esercizio, il progetto afferma il principio già noto al diritto romano (fr. 2,8 § 1, 9, D., 8,6) per cui l'uso quantitativo anche parziale della servitù la conserva per intero, di contro al diverso principio prevalso nel codice napoleonico (a seguito di un'erronea interpretazione delle fonti romane da parte del Domat) e nel nostro codice.

R. R., n. 169. — 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 670.

* La C. R. aveva soppresso l'art. 670 del cod. del 1865 ritenendolo superfluo, in quanto affermando un principio ovvio e tradizione in materia di prescrizione (*R. C. R.*, pag. 98).

R. R., n. 169. — Ho riprodotto 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 665.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 225, 3° comma.

* L'art. 225 del progetto consentiva all'enfiteuta, all'usufruttuario e al conduttore di un fondo con locazione ultranovennale di costituire servitù rispettivamente sul fondo in enfiteusi, in usufrutto e in locazione. La norma era così giustificata ed illustrata (*R. C. R.*, pag. 90):

« Mentre per l'enfiteuta 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 in 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). Quanto al diritto del marito di costituire servitù sul fondo dotale (che l'art. 665 cod. civ. consente ripetendo la norma del codice albertino senza serie ragioni che valgano a giustificarla, dato che l'imposizione, sia pure temporanea, di un onere non potrebbe avvenire con il solo consenso del marito e senza l'autorizzazione del tribunale) il progetto tace, così adottando il principio che trattandosi di un atto dispositivo dovrà compiersi con le formalità stabilite dalla legge (consenso di ambedue i coniugi e autorizzazione del tribunale) ».

La C. A. L. propose di negare al conduttore del fondo la facoltà di costituire una servitù, in quanto la servitù implica un potere di disponibilità che il conduttore non ha. Sugerì inoltre di consentire al proprietario di reclamare all'autorità giudiziaria sulla convenienza della servitù che voglia costituire l'usufruttuario (*Atti C.A.L.*, verb. n. 24, pag. 289).

R. R., n. 158. — E' mantenuta, in relazione all'ampiezza del diritto di cui è investito e in conformità di una lunga tradizione risalente al diritto romano e accolta nel codice del 1865 (art. 665), la facoltà dell'enfiteuta d'imporre servitù sul fondo enfiteutico; ma, poichè tali servitù non possono pregiudicare gli 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. 170. — Con formula generica il vecchio codice (art. 665) le dichiarava estinte con l'estinzione dell'enfiteusi; appare 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 estingua per confusione.

Vedi anche *R. R.* (n. 158) sotto il Capo III — Delle servitù volontarie.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 665.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 228.

R. C. R., pag. 91. — Nell'art. 228 si estende anche all'usufruttuario la facoltà di acquistare servitù a favore del fondo di cui ha l'usufrutto; mentre tale facoltà si giustifica per l'enfiteuta e per il marito rispetto al fondo enfiteutico e al fondo dotale in forza delle norme ordinarie della rappresentanza dell'enfiteuta e del marito, per l'usufruttuario si giustifica col potere che gli spetta di apportare miglierie che siano conformi alla destinazione economica del fondo.

R. R., n. 170. — 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 (art. 267). Anche quest'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.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 265.

R. C. R., pag. 98. — Altra opportuna innovazione del progetto è quella di aver dato disciplina legislativa alla tipica azione posta a tutela delle servitù (*actio confessoria*): e di aver integrato l'articolo 22 (art. 139), relativo all'azione negatoria, riconoscendo al titolare del fondo servente il diritto di fare riconoscere la libertà del fondo nel caso di mere pretese non accompagnate da turbative o molestie (azione di accertamento).

R. R., n. 171. — Nell'unico articolo del capo settimo riceve disciplina legislativa l'azione tipica a tutela delle servitù (*actio confessoria*), della quale il codice del 1865 non fa parola. Si menzionano inoltre i provvedimenti consequenziali di tutela che il titolare della servitù può invocare, ove della servitù sia accertata l'esistenza.

CAPO VIII.

DI ALCUNE SERVITÙ IN MATERIA DI ACQUE.

R. C. R., pag. 96. — Il progetto ha raccolto sotto un'unica sezione (VII) le norme relative a talune servitù in materia di acque (quella di presa o di derivazione di acque e quella degli scoli o degli avanzi di acque) e ha dato alla materia una più sistematica e sobria disciplina.

E' stato soppresso l'art. 648 perchè contenente una norma che si deriva dai principii generali.

Sono stati soppressi gli articoli 657-661 relativi ai consorzi in materia di acque, sia perchè fuori posto nella parte del codice relativo alle servitù (si tratta di forme associative, quantunque prive di personalità giuridica), sia perchè più opportunamente tale materia va lasciata alla disciplina di leggi speciali.

R. R., n. 172. — Ho raccolto nell'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, ho ricondotto nella prima (articoli 169-282) quelle norme del vecchio codice che si riferiscono alla servitù di presa o di derivazione d'acqua (articoli 620-628, 642, 561-652), 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.

Sezione I. — 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 623.

* Il progetto aveva soppresso questa norma, insieme alle altre degli articoli 624 a 628 del codice del 1865, perchè riferentisi a rapporti regolati di solito dalle convenzioni o dagli usi (*R. C. R.*, pag. 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 622.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 247.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 620.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 248.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 621.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 249.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 250.

* Il progetto conteneva la disposizione del 1° comma di questo articolo, senza dettar norme in caso di mancanza di usi.

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 precetto vigenti al tempo in cui l'uso fu convenuto o in cui si è incominciato a possedere.

P. L.: C. civ. 1865, art. 624.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 625.

Art. 276.**Acque sorgenti o sfuggite.**

Nei canali soggetti a distribuzioni per ruota le acque sorgenti o sfuggite, ma contenute nell'alveo del canale, non possono rattenersi o derivarsi da un utente che al tempo del suo turno.

P. L.: C. civ. 1865, art. 626.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 627.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 628.

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.

P. L. : C. civ. 1865, art. 642.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 241, 2° comma.

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.

P. L. : C. civ. 1865, art. 649.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 251.

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 affinché 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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 650, 651, 652.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 252, 253.

R. R., n. 172. — In tema di servitù di presa o di derivazione di acqua, che, riproducendo (art. 281, secondo comma) la norma dell'art. 652, primo comma, del vecchio codice, secondo cui tra i 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, ho creduto 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.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 237, 238.

R. C. R., pag. 95. — Diversa e nuova ipotesi è quella disciplinata nell'articolo 237: essa riguarda l'ipotesi di servitù il cui contenuto consiste in un *frui*; nel titolo è fissata, 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 (articolo 238).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 637, 1° comma.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 254, 1° comma.

Art. 284.**Usucapione della servitù attiva degli scolì.**

Nella servitù attiva degli scolì 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 scolì a vantaggio del proprio fondo.

Quando sul fondo servente è aperto un cavo destinato a raccogliere e condurre gli scolì, 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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 637, 2° comma, 638.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 254, 2° comma, 255.

R. R., n. 172. — E' da rilevare in tema di servitù degli scolì e degli avanzi di acqua, che l'art. 284 non riproduce integralmente il secondo 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 scolì 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. Ho eliminato 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.

Art. 285.**Diritti del proprietario del fondo servente.**

La servitù degli scolì 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 655.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 256.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 653.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 257.

Art. 287.**Divieto di deviare acque di scolo o avanzi d'acqua.**

Il proprietario del fondo vincolato alla restituzione degli scolì 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 654.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 258.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 656.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 259.

TITOLO VII. DELLA COMUNIONE.

CAPO I.

DELLA COMUNIONE IN GENERALE

R. C. R., pag. 127. — A somiglianza del codice vigente (libro II, tit. IV) questo capo porta il titolo 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 (p. e. del codice tedesco), viene negato — è evidente che il luogo opportuno per il regolamento di tale comunione non sarebbe questo, ma invece quello delle obbligazioni.

Il progetto non risolve espressamente la questione sul modo in cui deve essere concepita la comunione; ma dalle regole in esso contenute si può facilmente desumere il punto di vista da esso accolto. Nella comunione, conformemente ad un'opinione da taluni seguita tanto sotto l'impero del codice austriaco (cfr. *Ehrenzweig, System des österr. Privatrechts*, I², Wien 1923, § 193, p. 152) quanto sotto l'impero del codice tedesco (cfr. *Enneccerus, Lehrbuch des bürgerrechts*, Marburg 1932, § 180, p. 627), si è ravvisata la coesistenza di più diritti, e cioè, di un diritto sulla cosa nella sua interezza, il quale spetta alla collettività dei partecipanti o comunisti, e dei diritti spettanti a ciascuno di questi. Il diritto spettante a ciascuno dei comunisti è, per il suo contenuto, diverso dal diritto spettante alla collettività. Esso infatti non è che il diritto del comunista di partecipare alla comunione secondo la misura della sua quota, e quindi di esercitare secondo tale misura quei poteri sulla cosa, emanati dal diritto nella sua interezza spettante alla collettività dei comunisti, dei quali è possibile l'esercizio per parti, e di esercitare invece gli altri poteri che non sono divisibili, e di cui quindi non è possibile l'esercizio per parti, di regola insieme con gli altri comunisti, e talora anche da solo, in quanto però un tale esercizio non importi lesione dell'uguale diritto e dell'interesse degli altri comunisti.

Così, in particolare, nel caso della comproprietà si è ritenuto che il diritto di proprietà sull'intera cosa comune spetta alla collettività dei condomini, mentre ciascuno di questi non ha che un diritto sulla propria quota, ossia e più precisamente, il diritto di partecipare alla comunione della proprietà secondo la misura della sua quota, e quindi di esercitare da solo, secondo tale misura, quei poteri sulla cosa, emananti dal diritto di proprietà spettante alla collettività, di cui è possibile l'esercizio per parti o quote (così, p. es., il potere di acquistare i frutti, di alienare la cosa, ed imporvi dei pesi), e di esercitare invece gli altri poteri che non sono divisibili, di regola insieme cogli altri condomini, e da solo soltanto in quanto un tale esercizio non leda il diritto e l'interesse degli altri condomini. Secondo l'opinione accolta nel progetto, quindi, 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 attuale; non si ha neppure, come si ritiene da taluni, concorrenza 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 di proprietà sull'intera cosa, spettante alla collettività dei condomini.

E' da notare innanzi tutto in via preliminare, che appunto perchè si è ammesso che il diritto sulla cosa nella sua interezza spetta alla collettività dei partecipanti o comunisti, a tale collettività si è creduto opportuno di dare una più completa organizzazione e maggiori poteri di quelli che essa ha sotto l'impero del codice attuale. Ad essa infatti si è attribuito il potere di deliberare non soltanto circa l'amministrazione della cosa comune, ma anche, sotto certe condizioni e cautele, per gli atti di innovazione che eccedono l'ordinaria amministrazione e persino per l'alienazione dell'intera cosa comune.

Tuttavia il diritto della collettività dei partecipanti sull'intera cosa comune, non esclude il diritto dei singoli sulla propria quota.

R. R., n. 174. — Il titolo settimo regola l'istituto della comunione relativa alla proprietà e agli altri diritti sulle cose. La disciplina è assai più compiuta che nel codice del 1865 e meglio ordinata al fine d'impedire che la situazione d'indivisione dei beni contraddica alle ragioni del progresso civile e della pubblica economia.

Non è stato neppur qui necessario che la legge formulasse una sua propria teoria circa la struttura del rapporto di comunione. Questo compito delicato può ben 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; quali siano, invece, le facoltà che non possono essere esercitate se non raggiungendosi una certa maggioranza di partecipanti o la loro unanimità.

Nel fare questa determinazione mi sono 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 ho 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 673.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 312.

R. C. R., pag. 129. — Nell'art. 312 si è creduto opportuno di stabilire che la comunione, cui si ha riguardo nel progetto, è la comunione della proprietà o di altro diritto reale per quote ideali, e che tale comunione, in mancanza di convenzioni o disposizioni speciali di legge, è regolata dalle norme racchiuse negli articoli successivi.

* Il progetto, come risulta dalla relazione sopra riportata, definiva la comunione «la proprietà o altro diritto reale su di una cosa spettante a più persone, senza distinzione di parti, ma per quote ideali».

In seno alla C. A. L. furono sollevate delle obiezioni sull'opportunità di adottare una formula astratta per definire la comunione e fu proposto che il fenomeno della comunione fosse considerato anche nei confronti dei diritti di credito. La Commissione peraltro finì con l'approvare l'articolo del progetto (*Atti C.A.L.*, verb. n. 30, pag. 368).

Nel testo del codice è stata soppressa ogni definizione per le ragioni addotte nella R. R. riportata sotto il capo I.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 674.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 313.

Art. 291.

Uso della cosa comune.

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 675.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 314.

* In seno alla C. A. L. è stato rilevato che non si parla più, come faceva l'art. 675 del codice del 1865, di «destinazione fissata dall'uso», ma semplicemente di «destinazione». Non è sembrato necessario peraltro ripristinare l'antica formula, ritenendosi ovvio il riferimento alla destinazione attuale (*Atti C.A.L.*, verb. n. 30, pag. 369).

R. R., n. 175. — 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, purchè 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 inderogabilmente fissati dalla legge.

Nello stesso articolo (secondo comma) è regolata l'usucapione nei rapporti tra i partecipanti. Non occorre che il partecipante faccia opposizione contro il diritto degli altri partecipanti, ma basta che egli compia atti idonei, nella loro univocità, a rivelare il mutamento del titolo del suo possesso.

Il capoverso dell'articolo, richiedendo il compimento di atti idonei a mutare il titolo del possesso, non ha voluto riferirsi all'interversione formale del possesso, prevista dall'art. 350. E' da ritenere che con la generica espressione usata nell'art. 291 si sia accolto il concetto, già seguito dalla giurisprudenza, che il condomino, senza ricorrere ad una formale interversione del possesso, può usucapire la cosa comune, quando abbia avuto il possesso esclusivo della cosa stessa. In questi sensi del resto dispone l'art. 260 del libro delle successioni.

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*.

P. L.: C. civ. 1865, art. 679.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 315.

R. R., n. 176. — Disciplinando il diritto di disposizione della quota (art. 292), alla formula dell'art. 679 del codice del 1865, che affermava avere ciascun partecipante la piena proprietà della sua quota e dei relativi utili e frutti, ho sostituito una formula che non pregiudica problemi di costruzione teorica.

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 rinuncia al suo diritto.

La rinuncia 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 676.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 319.

R. R., n. 177. — 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 (art. 293, 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 (art. 293, 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 (art. 293, terzo comma).

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 ri-

correre all'autorità giudiziaria, la quale provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.

P. L.: C. civ. 1865, art. 678.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 316.

R. C. R., pag. 129. — Quanto all'amministrazione della cosa comune, è stabilito anzitutto, nell'art. 316, primo comma, che essa, salvo patto in contrario, spetta alla collettività dei partecipanti. E negli altri due commi dello stesso articolo si è poi stabilito che per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie anche per la minoranza dissenziente; e che, se non si forma una maggioranza, l'autorità giudiziaria, sull'istanza di uno degli interessati, può dare gli opportuni provvedimenti ed anche nominare all'uopo un amministratore. Questi due ultimi commi dell'art. 316 riproducono la norma dell'art. 678 del codice vigente con qualche variante di forma però, e con questa differenza; che mentre nell'art. 678 del codice si parla di amministrazione in genere, nell'art. 316 del progetto si parla con maggiore precisione di *atti di ordinaria amministrazione*, per distinguerli da quelli che eccedono l'ordinaria amministrazione, quali le innovazioni, che sono regolate poi nell'art. 318 (art. 297) e l'alienazione dell'intera cosa, che è regolata nell'art. 320 (art. 297); e mentre nell'art. 678 del codice si ammette l'intervento dell'autorità giudiziaria non solo quando non si forma una maggioranza, ma anche nel caso che le deliberazioni di essa risultino gravemente pregiudizievoli alla cosa comune, di questo secondo caso nell'art. 316 del progetto non si fa alcun cenno. E non si è ritenuto di farne cenno perchè, trattandosi di atti di ordinaria amministrazione, già non è probabile che essi possano portare grave pregiudizio alla cosa comune, e poi l'intervento dell'autorità giudiziaria contro le deliberazioni della maggioranza nel caso in esame non si è ritenuto opportuno.

* La C. A. L. propone di ipotizzare la nomina di un amministratore anche quando le deliberazioni prese dalla maggioranza possano riuscire pregiudizievoli alla cosa comune, come faceva il codice del 1865.

Suggerì inoltre di stabilire che le deliberazioni dell'autorità giudiziaria fossero prese, non in seguito a procedura contenziosa, ma con ordinanza in camera di consiglio (*Atti C.A.L.*, verb. n. 30, pag. 371).

Questa seconda proposta è stata accolta; non così la prima, per la considerazione che le deliberazioni della maggioranza sono soggette al sindacato dell'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun componente la minoranza dissenziente, a norma dell'art. 298 n. 1.

R. R., n. 178. — 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'art. 294, ultimo comma, consente a ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria, la quale provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore. Ho 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'art. 298 e in quelli previsti dall'ultimo comma dell'art. 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 invece inerzia nell'amministrazione per non essersi presi o attuati i provvedimenti necessari per la conservazione della cosa comune e s'invoca l'autorità giudiziaria perchè supplisca a tale inerzia: il provvedimento che il giudice emette ha carattere essenzialmente amministrativo.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 317.

R. C. R., pag. 130. — Nell'art. 317 si è creduto opportuno di stabilire espressamente 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; regolamento, il quale avrà effetto anche per i successori universali o particolari dei singoli partecipanti.

R. R., n. 178. — In conformità del sistema largamente attuato in tema di condomini edilizi, è conferito alla maggioranza anche il potere di stabilire un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune, nonchè il potere di delegare l'amministrazione a uno dei partecipanti o anche a un estraneo.

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.

* La C. A. L. segnalò l'opportunità di prevedere il reclamo all'autorità giudiziaria da parte di ciascuno dei partecipanti dissenzienti contro la deliberazione di approvazione del regolamento. Essa si preoccupò infatti che attraverso il regolamento potesse venire esautorata la maggioranza dei soci (*Atti C.A.L.*, verb. n. 30, pag. 372 e segg.).

R. R., n. 178. — I partecipanti dissenzienti possono, nel termine di trenta 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.

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.

E' 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 677.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 318, 320.

R. C. R., pag. 130. — Per gli atti di innovazione che eccedono 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, si è disposto nell'art. 318 che le deliberazioni della maggioranza non sono senz'altro vincolative anche per la minoranza dissenziente, giacchè ciascuno dei dissenzienti può far reclamo all'autorità giudiziaria entro un mese dalla deliberazione, e in tal caso l'autorità giudiziaria decide se la deliberazione debba o non eseguirsi, e nell'affermativa può 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 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., pag. 131. — Coll'art. 320 si è attribuito alla collettività dei partecipanti il potere di deliberare, salvo opportune condizioni e cautele, l'alienazione dell'intera cosa comune. Si è stabilito infatti, che la maggioranza dei partecipanti, che rappresenti almeno i tre quarti della cosa comune, può deliberare l'alienazione di essa, salvo ad ogni dissenziente il diritto di fare opposizione dinanzi all'autorità giudiziaria, la quale, qualora la divisione della cosa sia pregiudizievole agli interessi dei partecipanti, deciderà, tenendo anche conto delle particolari circostanze del caso, se l'alienazione debba, o non, aver luogo. Con questa disposizione 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.), del codice spagnolo (arg. art. 397-399), e del codice brasiliano (arg. 623 III, 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 all'autorità giudiziaria, la quale, qualora la divisione della cosa sia pregiudizievole agli interessi dei partecipanti, deciderà, tenendo anche conto delle particolari circostanze del caso, se l'alienazione debba, o non, aver luogo.

Atti C.A.L., verb. n. 30, pag. 375:

TUMEDI. Non è dubbio che l'articolo, rendendo vincolative le deliberazioni della maggioranza per gli atti di innovazione, capovolge il principio di diritto che ora vige, secondo il quale per le innovazioni nella cosa comune è necessario il consenso di tutti i partecipanti. La giustificazione data dalla relazione è che anche nel caso di innovazioni le deliberazioni della maggioranza non possono riuscire pregiudizievoli alla minoranza dissenziente, in quanto questa può sempre contro di esse reclamare all'autorità giudiziaria.

Senonchè la norma proposta solleva varie questioni che è opportuno proporre e risolvere.

In primo luogo: potrà il dissenziente paralizzare l'efficacia della deliberazione della maggioranza chiedendo lo scioglimento della comunione? A tale riguardo, nota che la disposizione del vigente articolo 677, secondo la quale nessuno poteva fare innovazioni sulla cosa comune contro il parere degli altri, non era nociva alla produzione in generale, in quanto trovava un correttivo nella facoltà di ciascun condomino di chiedere la divisione. Se si continua ad ammettere che colui che venga a trovarsi in minoranza possa chiedere lo scioglimento della comunione, verrà praticamente ad essere tolta quasi sempre ogni efficacia pratica alla deliberazione vincolativa della maggioranza. Se invece non si dovesse più ammettere questa facoltà per il dissenziente (e per questo occorrerebbe ritoccar l'articolo proposto) si giungerebbe alla conseguenza estrema di togliere al comunista l'esercizio di un diritto fondamentale, che è fra l'altro in genere giovevole alla pubblica economia. Ed egli richiama l'attenzione della Commissione sui pericoli che deriverebbero dall'adozione di questo ultimo criterio, primo fra tutti quello della scalata alle quote di una comunione per conquistare la maggioranza e disporre poi, praticamente, della cosa comune.

Nè ritiene sufficiente salvaguardia contro tale pericolo la facoltà del ricorso all'autorità giudiziaria, ricorso che, fra l'altro, porterebbe ad una quantità di controversie e difficoltà per giudicare dell'eventuale danno che dovrebbe essere risarcito a favore dei dissenzienti.

Ritiene quindi che la disposizione vada completamente riesaminata tenuto conto soprattutto di queste considerazioni: possibilità di paralisi della norma con il ricorso allo scioglimento della comunione; pericolo di speculazioni che ne deriverebbero in relazione alla scalata a comunioni; insostenibilità del ricorso alla autorità giudiziaria con la formula del risarcimento del danno in caso di accoglimento del ricorso.

COSTAMAGNA, *relatore*. Fa presente che l'articolo 321 del progetto mantiene la facoltà per il comunista di chiedere lo scioglimento della comunione.

TUMEDI. Ciò conferma la pratica inefficacia della attuale norma.

COSTAMAGNA, *relatore*. E' d'accordo, ma osserva che il progetto ha provveduto, con l'art. 323 (art. 301) a limitare la facoltà di richiedere lo scioglimento, disponendo che essa non può essere esercitata « quando si tratti di cose che, dividendosi, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate ». A tale riguardo, anzi, riferendosi ad un concetto precedentemente espresso, ritiene opportuno affermare anche qui il principio che, nel concedere lo scioglimento della comunione, si dovrà avere riguardo all'interesse superiore della produzione.

Venendo ai due problemi pratici indicati dal camerata Tumedei, osserva che per quanto riguarda la scalata alle comunioni, questa può avvenire in vari modi, compreso quello della opposizione sistematica; mentre in merito alla difficoltà dell'accertamento dei danni da parte dell'autorità giudiziaria opina che questo possa essere facilitato con l'ausilio degli organi competenti creati dall'ordinamento corporativo.

PANUNZIO. Concorde nelle critiche avanzate dal camerata Tumedei, pur non accettando le sue conclusioni, che sarebbero — in fondo — per un ritorno al vecchio sistema.

Riconosce che il sistema proposto nel progetto deve essere riveduto. Esso infatti non è nè individualista nè comunista, e, dal regime liberale del diritto di chi si oppone cade nel regime demo-plutocratico della maggioranza. E' questo un punto di cui occorre particolarmente preoccuparsi in quanto il sistema economico-sociale del condominio è destinato a sempre maggiori sviluppi, mentre la tendenza del regime corporativo è decisamente contraria al sistema delle maggioranze.

Il relatore ha sostenuto la necessità di dare un'organizzazione adeguata all'istituto della comunione, e la Commissione si è trovata in maggioranza favorevole ad ammettere l'opportunità che l'autorità giudiziaria, in caso di controversie, decida in linea non giurisdizionale ma amministrativa, e cioè in camera di consiglio. Questo potrebbe condurre a concepire l'applicazione — per l'istituto del condominio — di un principio analogo a quello seguito nell'amministrazione dei comuni in cui esiste un podestà assistito da una consulta; anche per la comunione, quindi, potrebbe pensarsi ad un unico agente amministratore, che ascoltasse — se del caso — il parere del consiglio del condominio. Tale sistema, tra l'altro, renderebbe anche più facile il processo di inserzione dell'autorità giudiziaria deliberante in camera di consiglio.

Conclude affermando che tenendo di mira il nuovo concetto che si vuole avere della comunione, tale istituto deve essere organizzato su basi completamente diverse da quelle prospettate.

PRESIDENTE. Prima di procedere ad un'ulteriore discussione dell'articolo, pone ai voti l'accoglimento del principio in esso contenuto che cioè, quando si tratta di innovazioni nella cosa comune che eccedono l'ordinaria amministrazione, la maggioranza delibera e contro tale deliberazione vi è il diritto di reclamo all'autorità giudiziaria da parte del dissenziente.

La Commissione approva il principio.

TUMEDI. Approvato il principio contenuto nell'articolo, domanda se non si ritenga opportuno fissare una maggioranza qualificata invece che semplice. Vorrebbe inoltre limitare e precisare gli atti di innovazione. Non sa concepire, ad esempio, che cosa si intenda per trasformazioni dirette alla conservazione della cosa, mentre ritiene molto grave ammettere tra gli atti di innovazione il cambiamento di destinazione.

BIAGI. Ritiene non necessaria l'esemplificazione e sufficiente la dizione « atti di innovazione ».

MACARINI CARMIGNANI. Crede anch'egli preferibile omettere l'esemplificazione, piuttosto che adottarne una che potrebbe riuscire incompleta.

GIAQUINTO. Ritiene invece che l'esemplificazione sia utile.

PRESIDENTE. E' d'accordo. Propone che il primo comma dell'articolo, acco-

gliando le osservazioni del consigliere nazionale Tumedei, sia così formulato:

« Per gli atti di innovazione nella cosa comune, che eccedono l'ordinaria amministrazione, quali i cambiamenti di coltura o le trasformazioni dirette al miglior godimento della cosa, le deliberazioni debbono essere adottate dalla maggioranza dei tre quarti dei partecipanti e sono vincolative per la minoranza dissenziente, salvo che qualsiasi dissenziente faccia reclamo all'autorità giudiziaria nel termine di un mese dalla deliberazione ».

La Commissione approva.

COSTAMAGNA, *relatore*. Fa presente che l'art. 320 rappresenta un'altra innovazione in corrispondenza al concetto di una organizzazione più attiva del gruppo condominiale. Infatti per l'alienazione della cosa il progetto, invece della totalità, richiede solo che la maggioranza dei partecipanti rappresenti almeno i tre quarti della cosa comune. Crede però opportuno che sia inserito il concetto che la maggioranza dovrebbe avere anche la facoltà di potere gravare la cosa di un onere reale. Pertanto alle parole: « l'alienazione di esse » aggiungerebbe le altre: « o la costituzione di un onere reale sulla stessa ».

Desidererebbe poi che l'autorità giudiziaria provvedesse in camera di consiglio, dato che lo scioglimento della comunione nel suo complesso, riveste un interesse pubblico. Stabilirebbe infine il termine di un mese per l'opposizione dei dissidenti.

MACARINI CARMIGNANI. A suo avviso gli sembra che nell'articolo vi sia una certa contraddizione, perchè mentre nella prima parte si parla della alienazione della cosa, nella seconda si stabilisce il ricorso all'autorità giudiziaria, quando la divisione della cosa sembra pregiudizievole; invece l'alienazione e la divisione sono due cose differenti perchè nella vendita la cosa resta unita, mentre è la divisione che può arrecare pregiudizio.

PRESIDENTE. Rileva che il dissidente che non vuole alienare potrà domandare la divisione; se questa non si può fare allora l'autorità giudiziaria deciderà se si deve vendere o no la cosa.

ROMANO SANTI. Esprime i suoi dubbi sulla utilità dell'articolo. Esso rappresenta un'assoluta novità non solo rispetto al Codice vigente, ma anche rispetto a molti dei Codici stranieri, e può dar luogo a molti inconvenienti.

E' ovvio che ognuno possa alienare la sua quota, e tale facoltà è già contemplata dall'art. 315 (*art. 292*), ma che la maggioranza come tale possa deliberare la vendita della cosa stessa non crede possa essere un principio accettabile.

PRESIDENTE. Rileva che ci possono essere delle cose indivisibili per cui non sarebbe possibile al singolo di alienare la sua quota. In tal caso gli sembra logico che alla maggioranza sia consentito di deliberarne l'alienazione, salvo ad ogni dissenziente il diritto di fare opposizione.

ROMANO SANTI. Non gli sembra che l'articolo 320 sia redatto in previsione che la cosa sia indivisibile, ma piuttosto per dare in ogni caso alla maggioranza la facoltà di alienare la cosa. Solo nel caso che la vendita di essa sia pregiudizievole agli interessi dei partecipanti, l'autorità giudiziaria può stabilire che la vendita non abbia luogo.

Gli sembra inoltre che il progetto, senza dirlo espressamente, e forse senza volerlo, vada diritto alla creazione di una personificazione di questa collettività, adottando un principio ritenuto, quasi generalmente, dalla dottrina aberrante.

PRESIDENTE. Non crede che dall'articolo in esame risulti il principio accennato dal senatore Santi Romano; si tratta invece di vendere un bene che non può essere diviso. La maggioranza è del parere di sciogliere la comunione perchè vede la convenienza di vendere, mentre vi è una minoranza che non intende alienare la cosa. In tal caso ogni dissenziente ha il diritto di fare opposizione davanti all'autorità giudiziaria che valuterà se l'alienazione debba o meno aver luogo.

ROMANO SANTI. In linea pregiudiziale sopprimerebbe l'articolo; in linea subordinata lo fonderebbe con l'articolo 323 (*art. 301*).

PRESIDENTE. Si potrebbe dire che la maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno tre quarti della cosa comune, può deliberare l'alienazione di essa nella ipotesi prevista dall'articolo 323.

BIAGI. Rileva che non si tratta di una cosa indivisibile o che dividendosi cesserebbe di servire all'uso a cui era destinata, ma piuttosto di una cosa la cui divisione non è possibile senza pregiudizio degli interessi dei partecipanti. Quindi mentre nella prima ipotesi si ha l'impossibilità della divisione, perchè verrebbe meno l'uso cui la cosa deve servire, nell'articolo in esame si ha la possibilità della divisione, però questa sarebbe contraria all'interesse dei partecipanti. Riconosce che il principio è nuovo, ma se la Commissione crede di accettarlo non vi è dubbio che l'articolo ne esprime chiaramente il concetto. Non crede quindi che la disposizione possa essere fusa con l'art. 323 che riguarda un caso diverso.

ROTIGLIANO. Osserva che ogni proprietario ha il diritto di chiedere la divisione in natura salvo che la cosa sia indivisibile ovvero che abbia un maggior valore se venduta intiera. Questa facoltà spetta evidentemente anche alla maggioranza, la quale non può trovarsi in una condizione diversa da quella in cui si trovano i singoli partecipanti. Il diritto della maggioranza di giungere, attraverso alla divisione, alla alienazione della cosa comune, quante volte questa non possa essere comodamente divisa, discende quindi dai principi generali, senza che sia necessario sancirlo con una norma speciale.

PRESIDENTE. Non gli sembra che il concetto cui si ispira l'articolo discenda dai principi generali, in quanto secondo il diritto vigente non è consentito alla maggioranza di poter vendere, ma questa facoltà è data solo alla totalità dei partecipanti. Occorre quindi una apposita norma.

ROTIGLIANO. Riafferma il concetto che potendo la maggioranza chiedere la divisione in natura può anche evidentemente deliberare la vendita della cosa quando la divisione in natura è impossibile per il grave detrimento economico che ne deriverebbe.

BIAGI. Non è dello stesso avviso. Il diritto della maggioranza non può considerarsi implicito in quanto la comunione, come ha affermato il senatore Santi Romano, non è una personificazione, per cui se è vero che ognuno può disporre della propria quota, non altrettanto può dirsi della totalità della cosa comune. Per il diritto vigente se la divisione non è possibile e tutti non sono d'accordo nell'alienazione, la cosa rimane indivisa.

ROMANO SANTI. In tal caso provvede l'articolo 326 del progetto. La verità è che l'art. 320, come ha già detto, ammette la possibilità che sia consentito alla maggioranza di poter vendere la cosa comune, sia essa o meno divisibile, e ammette il ricorso all'autorità giudiziaria solo nel caso che la vendita sia pregiudizievole all'interesse dei partecipanti. Quindi l'articolo contempla l'ipotesi della vendita della cosa comune col solo consenso della maggioranza.

ROTIGLIANO. Insiste nella sua proposta di soppressione dell'articolo, in quanto il suo contenuto discende dal principio generale per cui spetta ad ognuno dei partecipanti il diritto di chiedere la divisione in natura e, quando questa non sia possibile, la vendita della cosa comune.

PRESIDENTE. Rileva che si può raggiungere egualmente l'intento di alienare la cosa attraverso la divisione. Infatti se uno dei partecipanti vuole alienare la cosa, basta che ne domandi la divisione e se questa non è possibile, è logico che si addivenga alla vendita a trattative private o a licitazione; ma è sempre una procedura indiretta, mentre la norma dell'articolo detta una via assai più diretta.

ROMANO SANTI. Riafferma il suo contrario parere al disposto dell'articolo in quanto il principio in esso contenuto rappresenta una deviazione dai principi generali.

ROTIGLIANO. Ricorda che l'istituto della comunione è basata sul principio fondamentale che qualunque partecipante può chiedere la divisione della cosa. Tale principio è mantenuto nel progetto con l'unica innovazione della facoltà attri-

buita all'autorità giudiziaria di concedere, in determinati casi, una dilazione allo stato di comunione.

COSTAMAGNA, relatore. Crede che tutta la questione sollevata dipenda in gran parte dalla confusione che si fa tra alienazione e scioglimento della comunione; altro è dare al singolo il diritto di chiedere lo scioglimento, con le conseguenze fortuite che ne derivano, altro è il caso della alienazione che è un'operazione economica, preordinata e conclusa di fronte ad una offerta conveniente e determinata. Il concetto dell'art. 320 è appunto quello di riuscire ad ottenere un'utile realizzazione della cosa comune nell'interesse della maggioranza, mentre lo scioglimento è una divisione forzata in base al diritto individuale di ciascuno dei partecipanti di chiedere lo scioglimento della comunione. Nella sede opportuna si riserva di fare qualche proposta, perchè non crede che possa ammettersi senza alcun limite questa arbitraria facoltà del singolo di poter chiedere la divisione in qualunque momento.

PIERANTONI. Gli sembra che la tesi sostenuta dal camerata Rotigliano abbia fondamento. Il contenuto degli articoli 320 e 326 è infatti quasi identico, salvo la facoltà dell'autorità giudiziaria di stabilire se l'alienazione debba o non debba aver luogo.

PRESIDENTE. Secondo il concetto affermato dal consigliere nazionale Rotigliano ne verrebbe, a suo parere, come conseguenza che per vendere bisogna chiedere la divisione. Come ha già detto, però, questa è una procedura non diretta, che non sarebbe necessaria mantenendo il principio contenuto nell'articolo 320, con le opportune modificazioni.

MACARINI CARMIGNANI. Desiderebbe che venisse data all'autorità giudiziaria anche la facoltà, in determinati casi, di tener conto non solo del valore intrinseco della cosa comune, ma anche del suo valore effettivo.

PRESIDENTE. Mette ai voti la proposta di soppressione dell'articolo 320.

La Commissione non approva.

PRESIDENTE. Crede che per rendere più evidente il concetto che la vendita può essere deliberata dalla maggioranza solo se la divisione è pregiudizievole agli interessi dei partecipanti, si potrebbe formulare così l'articolo: « La maggioranza dei partecipanti, che rappresenti almeno i tre quarti della cosa comune, la quale non possa essere divisa, perchè la divisione è pregiudizievole all'interesse dei partecipanti, può deliberare l'alienazione di essa, salvo ad ogni dissenziente il diritto di fare opposizione dinanzi all'autorità giudiziaria la quale decide, tenuto anche conto delle particolari circostanze del caso, se l'alienazione debba, o non, aver luogo ».

Così rimane stabilito.

ROTIGLIANO. Desidererebbe che venisse precisato quale è il pregiudizio che deriva all'interesse dei partecipanti.

PRESIDENTE. È naturale che deve trattarsi di un interesse obiettivo. Ad ogni modo per maggior precisione, invece delle parole: « perchè la divisione è pregiudizievole agli interessi dei partecipanti » si potrebbe dire « senza pregiudizio dell'interesse della comunione ».

La Commissione approva.

R. R., n. 178. — I poteri della maggioranza sono disciplinati dagli articoli 294, 295 e 297. La maggioranza non solo delibera sugli atti di ordinaria amministrazione, ma può anche disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa. Dal conferimento di tale potere alla maggioranza l'istituto deriva elasticità di disciplina: a differenza delle modificazioni che può apportare il singolo partecipante, le quali trovano un limite nel rispetto della destinazione della cosa, le innovazioni deliberate dalla maggioranza — salvo il concorso delle condizioni dianzi indicate — possono importare anche un mutamento di destinazione.

La maggioranza può inoltre disporre, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti, gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

Per gli atti compresi nell'ambito della prima categoria, e cioè per gli atti non eccedenti l'ordinaria amministrazione, basta la semplice maggioranza, calcolata secondo il valore delle quote; per le innovazioni e per gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione si richiede invece una maggioranza qualificata, che rappresenti cioè almenio i due terzi del valore complessivo della cosa comune. E' necessario però 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. Ho fatto eccezione soltanto per l'ipoteca costituita a garanzia di mutui destinati al miglioramento o alla ricostruzione della cosa comune, ammettendo, in considerazione della speciale finalità, che essa sia consentita dall'anzidetta maggioranza qualificata.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 318, 320.

Vedi R.C.R. e Atti C.A.L. sub art. 297.

R. R., n. 178. — Per evitare eventuali abusi si esige per la validità delle deliberazioni della maggioranza che tutti i partecipanti siano previamente informati dell'oggetto della deliberazione (art. 294, terzo 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. L'impugnazione non ha effetto sospensivo, ma l'autorità giudiziaria può sospendere l'esecuzione del provvedimento deliberato.

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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 11.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 347, 1° comma.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 681.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 321, 322.

R. C. R., pag. 132. — Nell'art. 321, che riproduce la norma dell'art. 681 del codice attuale, si è creduto opportuno di aggiungere, sull'esempio del codice svizzero (art. 650 ult. 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. Quanto alla durata del patto di rimanere in comunione, si è lasciato nell'art. 321 immutato il termine massimo di 10 anni stabilito nell'art. 681 del codice, non essendosi ritenuto opportuno nè abbreviarlo a cinque anni sull'esempio del codice francese (art. 815) e del codice brasiliano (art. 629), nè prolungarlo sull'esempio di altri codici (per esempio del codice sassone del 1863, che stabiliva il termine di venti anni). Il sistema seguito dal codice nostro attuale è stato del resto accolto anche dal codice spagnolo (art. 400). D'altra parte non sono sembrati accettabili nè il sistema del codice austriaco, il quale al § 832 dispone soltanto che il patto di rimanere in comunione non si trasmette agli eredi, nè 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.

R. C. R., pag. 133. — Nell'art. 322 è sembrato opportuno, per evitare qualsiasi dubbio che potesse eventualmente sorgere, stabilire espressamente che il patto di rimanere in comunione per un tempo determinato non superiore agli anni dieci, ha efficacia anche per i successori universali o particolari dei partecipanti. Il codice austriaco esclude la validità del patto tanto per i successori universali che per quelli particolari dei partecipanti (cfr. § 832 del cod., ed *Ehrenzweig*, o. c. II, § 421, p. 682, testo e nota 6), ma il sistema accolto nel progetto è quello seguito anche da altre moderne codificazioni, per es. dal codice tedesco (§ 751).

R. R., n. 179. — L'art. 300, primo comma, pone una limitazione al diritto di ciascun partecipante di chiedere lo scioglimento della comunione, attribuendo all'autorità giudiziaria il potere di stabilire una congrua dilazione, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi di altri partecipanti. Disposizione analoga è inserita in tema di divisione ereditaria (art. 263 del libro delle successioni).

Si è poi chiarito (art. 300, secondo comma) che il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti.

In conformità del vecchio codice (art. 681, terzo comma), lo scioglimento della comunione può essere ordinato dall'autorità giudiziaria prima del tempo convenuto, se gravi circostanze lo richiedano (art. 300, terzo comma).

R. R., n. 182. — Non ho riprodotto la disposizione dell'art. 682 del codice del 1865, che regolava il recesso da reciprocità di pascolo. Il compascuolo, com'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 le 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 683.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 323.

R. R., n. 179. — È riprodotta la norma dell'art. 683 del vecchio codice, che vieta di chiedere lo scioglimento della comunione quando si tratti di cose che, divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

Art. 302.

Intervento nella divisione e opposizione.

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 anteriore alla comunione medesima, ovvero dalla collazione ordinata dall'art. 284 del libro delle successioni e donazioni.

P. L.: C. civ. 1865, art. 680.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 324.

R. R., n. 180. — 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 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. E' 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.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 325.

* Il progetto conteneva negli articoli 325 e 326 un complesso di norme sul modo di effettuare la divisione tanto nel caso in cui sia possibile la divisione della cosa in natura, quanto nel caso contrario.

Tali norme non sono state riprodotte nel codice: si applicheranno quindi le norme sulla divisione ereditaria richiamate dall'art. 305.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 327.

R. C. R., pag. 133. — La disposizione dell'art. 327 è stata introdotta nel progetto sull'esempio di quella del § 755 del codice tedesco, e si giustifica col-l'interesse che ha ciascuno dei partecipanti, che sia tenuto solidalmente allo adempimento di un'obbligazione su lui gravante in proporzione della sua quota conformemente al disposto degli art. 313 2° comma, e 319 (*art. 290, 293*), che tale obbligazione, se sia scaduta o scada entro l'anno, sia estinta prima che sia effettuata la divisione, per evitare eventuali posteriori azioni di regresso contro gli altri condividenti.

R. R., 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 684.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 328.

CAPO II.

DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI.

R. C. R., pag. 139. — Al momento della pubblicazione del codice civile il problema della proprietà per piani o per appartamenti negli edifici urbani può dirsi che non esistesse. I legislatori del 1865 non avevano, pertanto, ragione di occuparsene e non se ne occuparono. Il codice vigente è muto a questo riguardo e le norme di carattere generale per la comunione male si prestano a disciplinare siffatta forma di proprietà.

Questa cominciò a diffondersi nel periodo bellico, e ha avuto incremento grandissimo nel periodo postbellico, tanto che oggi in Italia, nelle grandi città, la maggior parte dei nuovi grandi edifici viene costruita dagli imprenditori per la vendita di singoli appartamenti, riuscendo di solito tale sistema per essi più redditizio.

Non è il caso di studiare qui le cause di tale fenomeno economico: basta accertarne l'esistenza per provvedere alla sua disciplina legislativa. Non può, tuttavia, omettersi di rilevare che lo Stato ha incoraggiato simile sistema di condominio, sia perchè esso concorreva alla risoluzione della preoccupante crisi edilizia, sia perchè rispondeva ad una saggia politica etico-sociale. Si facilitava in tal modo a ciascuno la possibilità di procurarsi con l'erogazione di piccoli capitali una casa propria e, con questa, un motivo di serenità nella vita. Per effetto delle leggi sulla costruzione di case economiche e popolari (testo unico 30 novembre 1919, n. 2318 per le case popolari e l'industria edilizia, convertito nella legge 7 febbraio 1926, n. 253, e successive modificazioni) che assicuravano non lievi benefici fiscali, e agevolavano la concessione di mutui da parte degli istituti bancari, pullularono le cooperative per la costruzione di case, e l'incremento edilizio procedette di pari passo con l'intensificarsi dell'urbanesimo.

Il Governo Fascista ha adottato i necessari provvedimenti legislativi (*R. decreto-legge* 15 gennaio 1934, n. 56, convertito nella legge 10 gennaio 1935, n. 8, sulla disciplina dei rapporti di condominio sulle case, e *R. decreto-legge* 4 gennaio 1934, n. 57, contenente norme di condominio per le cooperative a contributo statale e mutuarie della Cassa depositi e prestiti); ma è ovvio che le norme fondamentali in materia debbano essere incluse nel codice, lasciando alle leggi speciali quelle di carattere secondario che, avendo carattere regolamentare, o rispondendo a esigenze contingenti, hanno bisogno di essere più di frequente emendate o innovate.

Il principio informatore delle norme adottate nel progetto sta nel concetto che l'edificio costituito da 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.

* La C. A. L. approvò il criterio seguito dal progetto di inserire nel codice solo poche norme fondamentali, lasciando alla legge speciale la regolamentazione di tutta la materia (*Verb. n. 28, pag. 319 e segg.*).

R. R., n. 183. — Il capo secondo è dedicato ai rapporti di comunione ai quali dà luogo la proprietà dei piani o degli appartamenti di uno stesso edificio. A questo fenomeno, allora meno diffuso, il codice del 1865 dedicava le poche disposizioni degli articoli 562-564, facenti parte della sezione «Delle servitù stabilite dalla legge».

Tale collocazione fece sorgere alcune teorie che inquadrarono il diritto dei comproprietari e 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 forzata 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 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 562; R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56 (convertito nella L. 10 gennaio 1935, n. 8), artt. 1, 3.
L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 341.

R. C. R., pag. 140. — Con l'art. 341 vengono presi in considerazione gli «edifici divisi per piani, per appartamenti o in altro modo» intendendosi includere in questa locuzione anche quegli edifici i cui locali, in tutto o in parte, non siano adibiti ad abitazione, ma destinati a usi diversi, per es. negozi, uffici, laboratori, ecc. Si enumerano quindi le parti dell'edificio le quali debbono rimanere in comunione forzata *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 pienezza di effetti, i condomini cercherebbero di impedire ciò, finendo col non permettere più alcun atto di tolleranza.

Delle parti dell'edificio indicate come comuni, alcune, quali l'area, le fon-

dazioni, i muri maestri, ecc., sono considerate tali perchè sono necessarie alla esistenza e all'uso della costruzione stessa; altre, come i locali per la portineria, e per l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi, gli ascensori, ecc., sono considerate comuni per lo scopo cui sono destinate.

Con la elencazione in esame, 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'edificio 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 cui accede, ecc.

R. R., n. 184. — Le cose che sono oggetto di proprietà comune, salvo che il contrario non risulti dal titolo, sono indicate — ma l'elenco non ha carattere tassativo — nell'art. 306: esse sono dichiarate indivisibili, a meno che la divisione possa farsi senza rendere a ciascun condomino più incomodo l'uso della cosa (art. 308).

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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 6.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 342.

R. C. R., pag. 141. — Si è stabilito che il diritto *pro indiviso* di ciascun partecipante sulle cose forzosamente comuni, salvo diversa disposizione del titolo, sia proporzionale al valore del piano o frazione di piano che gli appartiene individualmente, per evitare il dubbio che tale diritto possa essere proporzionale all'ampiezza del piano stesso o a 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.

L'ultimo comma dell'art. 342, conformemente al decreto del 1934 ed alla legge belga 8 luglio 1924, vieta al condomino, durante lo stato di indivisione, di abbandonare o di rinunciare alla proprietà delle cose comuni al fine di sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione. L'art. 676 del vigente codice consentiva l'abbandono, ma si è ritenuto che, riferendosi tale abbandono a cose che debbono rimanere forzosamente comuni, importerebbe un aggravio per gli altri condomini, senza un corrispondente vantaggio. Qualora, infatti, alcuno dei compartecipanti rinunziasse, per esempio, alla proprietà 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 potrebbero trarre.

R. R., n. 184. — 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 art. 307, primo comma). Si determina in tal modo un criterio unico per tutte le cose comuni, a differenza del citato R. decreto-legge 15 gennaio 1934 (art. 5), il quale, relativamente al suolo, ai locali della portineria, ai cortili, alle terrazze, ai giardini e ad altre cose comuni, disponeva che si tenesse pure 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.

Per evitare che il condomino si sottragga al contributo delle spese per la conservazione delle cose comuni, gli si è precluso di rinunciare al diritto sulle cose stesse (art. 307, secondo comma). 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 un corrispondente vantaggio.

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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 6.
L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 342.

R. C. R., pag. 141. — L'art. 342 precisa che la comunione indicata nell'articolo precedente è obbligatoria, forzosa, e non può essere soggetta a divisione, a meno che non sia diversamente disposto nel titolo costitutivo del condominio. Il sistema è rigido, ma è quello più idoneo ad evitare questioni, in quanto, se si fosse ammessa la divisione di qualcuna delle cose su elencate, a piacere dei condomini, frequenti sarebbero state le dispute al riguardo, nè alcun vantaggio avrebbe potuto derivarne alla comunione.

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 maggiore 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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 8.
L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 344.

R. C. R., pag. 141. — La materia regolata dagli articoli 344, 345 e 346 ha dato luogo al maggior numero di controversie giudiziarie.

In tema di innovazioni, di modificazioni e di uso delle cose comuni, gli articoli 675 e 677 del vigente codice, si ispiravano a un concetto egoistico ed esclusivista del diritto di ciascun condomino, 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 i 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 condomino di introdurre in questa, a proprie spese, quelle modificazioni che, lasciandone immutata la destinazione, ne rendano più comodo l'uso e il godimento, purché

non ostacolino l'uso degli altri condomini, e ad essi non cagionino danno. Gli stessi concetti sono trasfusi nel progetto. Il primo comma dell'art. 344, infatti, dispone che «le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o redditizio delle cose comuni possono essere disposte dalla maggioranza dei condomini con le modalità stabilite dalla legge».

Due limitazioni sono stabilite nell'art. 344 per eliminare il pericolo delle prepotenze della maggioranza. Col secondo comma, infatti, si vietano 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.

L'altra importante limitazione consiste nella facoltà concessa ai condomini dissenzienti di proporre reclamo all'autorità giudiziaria. Su tale facoltà sorse nel seno della Commissione 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 in esame, 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.

* L'ultimo comma dell'art. 344 del progetto consentiva il reclamo all'autorità giudiziaria ad ogni condomino dissenziente dalla determinazione della maggioranza. La norma non è stata riprodotta: l'impugnazione sarà quindi ammissibile solo quando ricorrano le condizioni previste dall'art. 325 ovvero quelle indicate nell'art. 298 sulla comunione in generale.

R. R., n. 185. — La disciplina delle innovazioni si coordina con quella adottata in tema di comunione in generale. La maggioranza dei partecipanti, che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio, può disporre le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o più redditizio delle cose comuni. La maggioranza non è costituita soltanto dall'entità degli interessi, ma dal duplice coefficiente del valore dell'edificio e del numero dei condomini. Permane il limite fissato nell'art. 8, secondo comma, del R. decreto-legge 15 gennaio 1934, circa il divieto delle innovazioni che possano pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano inservibili all'uso o al godimento, anche di un solo condomino, alcune parti comuni dell'edificio.

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 van-

taggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 9.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 345.

R. C. R., pag. 143. — Può darsi talvolta che le innovazioni approvate dalla maggioranza, sebbene effettivamente utili, importino tuttavia una spesa eccessivamente gravosa per i condomini, oppure che esse abbiano un carattere puramente voluttuario. In tal caso, l'autorità giudiziaria deve accertare se la innovazione sia o meno suscettibile di utilizzazione separata da parte dei singoli condomini. In caso affermativo può disporre che i condomini dissenzienti siano dispensati dal concorso alla spesa, non utilizzando naturalmente l'innovazione; in caso negativo, può vietare l'innovazione, salvo che la maggioranza che l'abbia approvata ne assuma integralmente la spesa.

R. R., n. 185. — Qualora le innovazioni siano troppo onerose o abbiano carattere voluttuario, si distingue il caso in cui l'innovazione consista in opere suscettibili di utilizzazione separata da quello in cui tale utilizzazione separata non sia possibile. In questo secondo caso si consente la innovazione, purchè la relativa spesa faccia carico solo alla maggioranza deliberante. Nel primo caso i condomini che non intendano trarre vantaggio dalla innovazione sono esonerati dal contribuire alla spesa; ma a essi e ai loro eredi o aventi causa è data la possibilità di partecipare, in ogni tempo, ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

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.

R. R., n. 186. — Non ho riprodotto la norma dell'art. 10 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 circa i diritti dei singoli condomini sulle cose comuni, poichè la relativa regolamentazione è già data dall'art. 291 in tema comunione in generale e non v'è motivo di modificarla in materia di condominio negli edifici. Ho ritenuto invece opportuno di affermare espressamente che il proprietario di un piano o di una porzione di piano non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

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 del Part. 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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, artt. 13, 14.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 349, 350.

R. C. R., pag. 147. — Con gli articoli 349, 350 e 353, si regola la ripartizione delle spese fra i condomini, a cui provvedevano gli articoli 562 e 563 del codice civile vigente, notevolmente modificato dagli articoli 13 e 14 del decreto del 1934.

Con l'art. 349 si è stabilito anzitutto il principio generale per cui ogni condomino deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle cose comuni, nonché a quelle per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini, a norma dell'art. 344, pel miglioramento o l'uso più comodo o redditizio delle cose.

Con l'art. 350 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. 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.

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 esse sia riservato a distinti gruppi di condomini, si dispone col terzo comma dell'art. 350 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. R., n. 187. — Nell'art. 312 ho fuso le disposizioni degli articoli 13 e 14 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934, concernenti la ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni nonché delle spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza nei limiti dei suoi poteri.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 562, 4° e 5° comma.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 352, 1° comma.

R. C. R., pag. 149. — Particolari norme si è ritenuto opportuno dettare con gli articoli 352 e 353, come già faceva l'art. 562 del vigente codice, per le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, volte, soffitte, pavimenti, fognature, canali di scarico, lastrici solari, data la speciale situazione di tali elementi comuni, per cui non basterebbe all'uopo la norma generale dettata nell'art. 350.

Per le scale infatti si ritiene da alcuni, in conformità di quanto dispone l'articolo 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 interpretata 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 per il 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 tutti 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 è uniformato il progetto con l'art. 352, usando la medesima espressione del succitato art. 562, in quanto esso risponde ad un più intuitivo criterio di equità, pur non essendo scevro di difficoltà di calcoli nella ripartizione. All'uopo si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte e camere a tetto; per cui i proprietari di tali ambienti debbono concorrere alle spese per i tratti di scala che ad essi conducono, ed in ragione del valore degli ambienti stessi.

R. R., n. 187. — Ho dettato con gli articoli 313, 314 e 315 particolari norme, come già faceva il vecchio codice con gli articoli 562 e 563, per le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai, nonchè di quei lastrici solari che siano di uso esclusivo.

Per quanto riguarda le scale, ho abbandonato il sistema del codice del 1865, che, 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 conseguenze non del tutto eque, aggravando eccessivamente l'onere dei proprietari degli ultimi piani. Ho ripartito invece 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 all'altezza di ciascun piano dal suolo (art. 313, primo comma). E' 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 ho 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 (art. 313, secondo comma).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 562, 3^a comma.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 352, 2^o comma.

R. C. R., pag. 150. — Come già per l'art. 562 del vigente codice, le spese per le volte, e soffitte sono a carico del proprietario del locale da esse coperto, e quelle per i pavimenti, a carico del proprietario che vi cammina.

R. R., n. 187. — Circa le spese relative alla manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, mi 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 e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 563.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 353.

R. C. R., pag. 150. — I lastrici solari, in quanto servono alla copertura di tutto l'edificio, sono compresi nell'art. 341 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 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 vigente codice. Per le stesse ragioni si è ritenuto dovere estendere tale maggiore onere anche alla parte della scala che dia accesso esclusivo al lastrico, restando le altre due terze parti a carico di tutti i condomini, compreso quello avente l'uso esclusivo.

R. R., n. 187. — I lastrici solari, in quanto servono alla copertura di tutto l'edificio, sono compresi nell'art. 306 tra le parti comuni. Le relative spese di manutenzione o di ricostruzione sono quindi a carico di tutti i condomini in proporzione del valore della 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. Ho fissato poi nella terza parte questo maggiore onere, essendomi sembrato troppo esigua la quota del quarto stabilita dall'art. 563 del codice del 1865.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 564; R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 12.
L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 348.

R. C. R., pag. 145. — Con l'art. 348 si regola la facoltà del proprietario dell'ultimo piano di eseguire sopraelevazioni o nuove fabbriche. Per l'art. 564 del vigente codice, tale diritto era subordinato alla condizione che dalla nuova costruzione non derivasse danno al valore della proprietà degli altri. E' 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 anzitutto in contrasto col principio sancito dall'art. 27 del progetto (440 del vigente codice), 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. E' 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. E' 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 regola 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 ciò non vogliano, 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, si è stabilito 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 può 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, 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 area 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.

R. R., n. 188. — La facoltà del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio di elevare nuove fabbriche veniva ammessa dall'art. 564 del vecchio codice, a condizione che non ne derivasse danno al valore della proprietà degli altri condomini. Il R. decreto legge 15 gennaio 1934 (art. 12), per andare incontro alle esigenze dell'economia generale di consentire le sopraedificazioni, favori entro giusti limiti l'interesse del proprietario dell'ultimo piano. Determinò in forma tassativa quali specie di danni per gli altri proprietari fossero di ostacolo alla sopraedificazione, elencandone tre categorie: danni statici, estetici, e igienici. Stabili inoltre l'obbligo di corrispondere agli altri condomini un'indennità non superiore al valore dell'area da occuparsi con la sopraelevazione, diviso per il numero dei piani dell'edificio, compreso quello da edificare. Nell'art. 316 ho mantenuto sostanzialmente il sistema dal R. decreto-legge 15

gennaio 1934, apportandovi, per altro, alcuni emendamenti. Ho innanzi tutto chiarito che la facoltà di sopraedificazione sussiste solo quando non sia stata vietata dal titolo. Ho poi risolto affermativamente la questione se la facoltà di sopraelevare spetti anche al proprietario esclusivo del lastrico solare. Circa i limiti entro i quali è riconosciuta tale facoltà, non ho fatto 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 la consentano, è implicito che non possa farsi se non siano eseguite, occorrendo, le anzidette opere. Quanto all'indennità da corrispondere agli altri condomini, ho adottato un criterio più equo e più preciso di quello seguito dal R. decreto-legge 15 gennaio 1934. Abbandonando la formula adoperata dall'art. 12, primo comma, dell'anzidetto decreto-legge, il quale parlava d'indennità « non superiore », ho determinato questa in una somma pari al valore dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, compreso quello da edificare e detratto il valore della quota spettante sull'area al condomino che sopraeleva.

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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 15.
L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 351.

R. C. R., pag. 148. — L'art. 351, riproduce l'art. 15 del decreto del 1934, che regola il caso in cui per incendio, terremoto, e altra simile causa indipendente dalla volontà dei condomini, l'edificio sia in tutto o in parte demolito. Se la rovina riguarda tutto l'edificio o una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, qualora non siasi altrimenti convenuto tra' 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, essendo ovvio che non si possa costringere i condomini a sostenere la rilevante spesa della ricostruzione. Ma se la parte rovinata sia di proporzioni minori di quelle sopraindicate, interessando anche alla economia generale ed alle esigenze edilizie la conservazione dell'edificio, è rimesso alla maggioranza dei condomini di deliberare circa la ricostruzione delle parti comuni, e qualora l'assemblea deliberi in senso affermativo, tutti i condomini son tenuti a con-

correre alle relative spese in proporzione dei diritti di ciascuno sulle dette parti comuni. Naturalmente, in tal 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 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 sulla parte di sua esclusiva proprietà, a prezzo di stima stabilito da periti. E' ovvio che se concorrano il condominio ed 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, nei riguardi di qualcuno di essi, una comunione *pro indiviso*. Nel concorso fra condomini, la scelta è ovvio che sia rimessa al cedente.

In tutti i casi in cui si proceda alla ricostruzione, le indennità di assicurazione dovute per le parti comuni, vanno devolute per la loro ricostruzione, salvi i diritti poziori spettanti sulle stesse, ai creditori del condominio.

R. R., n. 189. — Nell'art. 317, che regola il caso di perimento totale o parziale dell'edificio, è riprodotto con lievi varianti l'art. 15 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934. Si specifica nel terzo comma che i creditori privilegiati sull'immobile e i creditori ipotecari possono far valere i loro diritti anche sulla parte dell'indennità di assicurazione relativa alle parti comuni dell'edificio e non impiegata nella ricostruzione.

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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 16.

R. R., n. 190. — Integrando la norma dell'art. 16, secondo comma, del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 sulla obbligatorietà della nomina di un amministratore quando il numero dei condomini sia superiore a quattro, ho demandato all'autorità giudiziaria tale nomina, su ricorso di uno o più condomini, per il caso che non provveda l'assemblea (art. 318, terzo comma).

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 ma-

nutrizione 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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, artt. 17, 18.

R. R., n. 190. — In forma più sintetica che negli articoli 17 e 18 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 sono determinate le attribuzioni dell'amministratore. Esse riguardano precisamente: l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e l'osservanza del regolamento di comunione; la disciplina dell'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune; la riscossione dei contributi e l'erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per i servizi suddetti; il compimento degli atti conservativi dei diritti relativi alle parti comuni dell'edificio.

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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 20.

R. R., n. 190. — Nel riprodurre le disposizioni dell'art. 20 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 circa la rappresentanza dei condomini, ho 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.

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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 21.

R. R., n. 190. — Ho mantenuto 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.

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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1936, n. 56, art. 19.

R. R., n. 190. — Ho conservato (art. 322, primo 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. Ho infine circoscritto — al fine d'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 dell'assemblea, riconoscendo tale diritto nel solo caso che la spesa abbia carattere di urgenza (art. 322, secondo comma).

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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, artt. 17, 23.

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, nonchè 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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 24.

R. R., n. 191. — 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, ho apportato alcune modificazioni alle disposizioni dell'art. 24 del R. decreto-legge più volte ricordato e ho stabilito che l'assemblea non può deliberare se tutti i condomini non sono stati invitati alla riunione.

Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Art. 325.

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'autorità 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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 26.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 355.

R. C. R., pag. 151. — Con l'art. 355 si sancisce il diritto di ciascun condomino di reclamare all'autorità giudiziaria contro le deliberazioni di maggioranza contrarie alla legge o al regolamento di condominio, pur stabilendo che tale reclamo non sospende la esecuzione della deliberazione, ad evitare che il capriccio o la litigiosità di un condomino faccia restare sospesa per tutta la durata del procedimento giudiziario un provvedimento che, per essere stato approvato dalla maggioranza, si presume vantaggioso pel condominio. Qualora poi l'amministrazione sia stata dall'assemblea delegata ad un amministratore (ciò è obbligatorio, per la vigente legge) con lo stesso art. 355 si stabilisce che contro gli atti dell'amministratore che siano contrari al regolamento di condominio o eccedano i limiti di poteri a lui conferiti, il condomino che si ritiene leso può reclamare all'assemblea, e naturalmente, contro la deliberazione di questa può, a norma del primo comma, reclamare all'autorità giudiziaria.

R. R., n. 191. — 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.

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, nonché 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.

P. L.: R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 30.
L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 354.

R. C. R., pag. 151. — L'art. 354 si riferisce al regolamento di condominio. 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 tra condomini, l'amministrazione e le assemblee, e tale bisogno si era maggiormente fatto sentire a causa dell'assoluta insufficienza al riguardo delle norme del codice civile. Il decreto del 1934 ha, perciò, reso obbligatoria la formazione di tale regolamento, disciplinandone l'approvazione, il contenuto e l'efficacia.

La Commissione ha ritenuto la 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 non poca efficacia al riguardo 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,

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. R., n. 191. — Circa i regolamenti di condominio, ho creduto poi opportuno renderne obbligatoria la formazione quando il numero dei condomini è superiore a dieci (art. 326, primo comma).

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.

R. C. R., pag. 199. — Il primo problema che si è presentato all'esame della Commissione è quello che fu oggetto di secolari dispute, se cioè, in qual senso e con quali limiti dovesse accogliersi l'elemento subbiettivo nel concetto del possesso.

Com'è noto, il sistema possessorio soggettivo, accolto, sia pur con qualche temperamento, dal diritto romano, dal diritto comune e dal nostro, fu sottoposto a vivaci critiche, sia come rappresentazione del concetto in diritto romano, sia come sistema legislativo da preferirsi, ed insigni giuristi vi contrapposero altre dottrine, le quali, pur riconoscendo la necessità almeno di un elemento intenzionale minimo nel possesso, negano però che sia essenziale un particolare animo e tolgono quindi a questo ogni valore come elemento decisivo per distinguere il possesso dalla detenzione. Secondo queste dottrine, il possesso sarebbe dato dal rapporto materiale con la cosa, accompagnato dall'intenzione di volersi trovare in tale rapporto, e la detenzione si avrebbe soltanto nei casi in cui il diritto positivo per ragioni pratiche toglie a certi rapporti gli effetti del possesso, benchè concorrano gli elementi necessari a costituirlo (cfr. Jhering, *Der Besitzwille*, pag. 53; Saleilles, *Possession des meubles*, pag. 12 segg., per il quale il possesso sarebbe un rapporto di appropriazione economica da valutarsi secondo la coscienza sociale; cfr. in genere sul punto le note al Windscheid, I, II, pag. 763 segg.; il commento del Planck, ai paragrafi corrispondenti del cod. civ. germ., ecc.).

Il sistema soggettivo, osserva Jhering (*op. cit.*, pag. 163 segg.) è inaccettabile poichè, essendo l'elemento volitivo un elemento interno, sarebbe quasi impossibile provarne l'esistenza e quindi, con tale sistema, nella stragrande maggioranza dei casi il possessore non potrebbe ottenere la tutela per difetto di prova. Quand'anche col sistema soggettivo talvolta si venisse a trattare come possessore chi in realtà è soltanto detentore, l'inconveniente sarebbe assai meno grave poichè statisticamente la quasi totalità delle cose che alcuno ha nel proprio potere sono da lui tenute come proprie (pag. 170 segg.), il che veramente è assai discutibile.

Il sistema subbiettivo fu respinto anche dai compilatori del codice civile germanico e da quelli che ad esso si ispirano. Richiedere l'elemento volitivo, dicono i Protocolli sul 1° progetto di codice civile germanico, 2ª lettura (III pag. 30 a § 777) è inutile in tutti i casi in cui non è possibile acquistare il potere sulla cosa senza che vi sia una volontà a ciò diretta mentre sarebbe ostico in quelle ipotesi in cui l'acquisto del possesso da parte di colui che deve ottenere la tutela possessoria si può costruire soltanto con arbitrarie concessioni e finzioni. E si fa l'esempio della cosa destinata ad alcuno, che venga portata nella sua casa a sua insaputa, mentre egli è assente; accogliendo la teoria soggettiva gli si dovrebbe negare la tutela possessoria come la si negherebbe alle persone incapaci di volere (infanti, pazzi). Ora, sia nell'una che nell'altra ipotesi, essi dicono, tale risultato presenta gravi difficoltà. Inoltre, si aggiunge, ove si stabilisse come requisito del possesso l'elemento volitivo, il giudice potrebbe essere indotto a fissare per la prova della volontà dei requisiti particolari e quindi a negare la tutela possessoria ogni qualvolta la prova di essi non fosse raggiunta.

Queste critiche e l'esame di vari casi in cui si perviene a diversi risultati accogliendo l'una o l'altra dottrina possono dar da pensare; ma l'abbandono della teoria soggettiva, che ha per noi anche il conforto di una

lunga ed ininterrotta tradizione fino al codice attuale, dopo matura riflessione non è sembrato opportuno, poichè, se a prima vista, sotto certi aspetti, la teoria oggettiva di Jhering o quella accolta nei Protocolli possono sembrare un progresso, in realtà sono lungi dall'esserlo, e, mentre le difficoltà della teoria soggettiva non ne sono tolte di mezzo, altre assai gravi se ne aggiungono.

Anzitutto, come si è visto, condotto alle sue logiche conseguenze, il sistema che avevano in mente i redattori dei Protocolli sul 1° progetto codice civile germanico (2a lettura) porterebbe all'acquisto del possesso da parte del pazzo, del dormiente, dell'ubriaco, dell'epilettico, della persona in delirio, ecc., mentre da un lato è difficile pensare come si possa parlare di una *potestà materiale* disgiunta da un elemento volitivo dell'interessato stesso o del rappresentante, e d'altro canto questo risultato non parrebbe neppur conveniente, poichè in sostanza si verrebbero ad attribuire gli effetti del possesso ad un rapporto che o è di semplice contiguità materiale o che ai fini della tutela possessoria non giova razionalmente distinguere da questo (per es. tant'è che una cosa sia posta in mano al dormiente e questi abbia la mano aperta o la chiuda nel sonno oppure che la cosa non ordinata sia deposta nell'abitazione di alcuno durante la sua assenza, ecc.).

Perciò la dottrina tedesca (v. tra l'altro quella citata in Saleilles, op. cit., pagg. 16, 30) pur aderendo alla teoria oggettiva, esclude il possesso in tale ipotesi, perchè — si nota — il potere sulla cosa non sussiste quando manca una volontà capace di sapere ciò che vuole (cfr. per le controversie, relativamente ai fanciulli minori di 7 anni già capaci di volere, Endemann, § 37 nota 8, Saleilles, pag. 33 e segg., Gierke, *Deutsch. Privatrecht*, II, § 115, n. 8, ecc.). Ma in tal guisa essa, più o meno a ragion veduta, riesce a richiedere un elemento subiettivo e la questione non è certo meno ostica nei riguardi degli infermi di mente.

Inoltre, gli altri casi che si sogliono addurre per dimostrare come il sistema soggettivo fornirebbe una tutela inadeguata, in realtà non fanno prova. Infatti per quello che attiene alle ipotesi dei frutti caduti sul fondo altrui, delle lettere poste nella cassetta a ciò destinata, delle cose che già erano elemento dell'edificio o del fondo, ove queste ne siano staccate e ricadano come cose mobili per sè stanti in questo edificio o fondo, alla ipotesi delle cose dimenticate o che si crede di aver gettato via, anche con la teoria soggettiva si può ammettere che di esse si acquisti o si conservi il possesso, sebbene l'acquisto o la conservazione del c. d. *corpus possessionis* avvenga all'insaputa del possessore del fondo, dell'edificio, ecc. E ciò perchè l'*animus* può ravvisarsi nella volontà potenziale di dominare, diretta all'insieme delle cose note ed ignote che si trovano nel fondo, nell'edificio, nella cassetta delle lettere ecc. (cfr. Endemann, II, 1, § 38, pag. 157 e segg.; Protocolli pag. 30). Invece nelle ipotesi in cui tale volontà potenziale manca, il sistema soggettivo non consente l'acquisto del possesso ed in ciò è più logico dell'altro, perchè, a ben vedere, si tratta allora di un rapporto di mera contiguità fisica o di un rapporto molto analogo a questo e tale per cui non v'è motivo sufficiente di tutela.

D'altro canto, poichè il fatto del possesso è produttivo oltrechè di vantaggi, di responsabilità (per es. per aver dolosamente cessato di possedere la cosa d'altri), anche da un diverso punto di vista non sarebbe conveniente ammettere che in questi casi il possesso fosse acquistato. Si pensi all'ipotesi della lettera indirizzata ad altri, che alcuno per errore, o anche a bella posta, pone nella mia cassetta destinata a ricevere lettere e plichi; dell'oggetto prezioso o comunque diverso da un plico, ivi introdotto; del cappello che il visitatore depone nell'anticamera del mio alloggio e di cui io non voglio certo acquistare il possesso, o addirittura dell'oggetto che non voglio ricevere (ad es. l'oggetto inviato da persona dalla quale io non intendo accettar nulla) e che venga

portato in casa mia durante la mia assenza, ecc. Non vi è buona ragione per ritenere acquistato il possesso in questi casi.

Si dirà che il sistema soggettivo è difettoso perchè tutti gli oggetti a cui la volontà si dirige non possono elencarsi completamente: una determinazione negativa è però possibile (per es., intendersi compresi nella mia volontà potenziale tutti gli oggetti noti ed ignoti che si trovano nella cerchia del mio potere, eccezion fatta per quelli dannosi, per i doni illeciti, per le cose dimenticate dai visitatori, ecc.). E d'altronde più difettosa è la teoria obiettiva, con la quale si giungerebbe all'assurda conseguenza che, se, ad esempio, alcuno porti in casa mia una bomba, sol perchè essa è posta nella cerchia del mio potere, io ne diventerei possessore e se il ladro, per non essere sospettato, nasconde nella mia tasca l'oggetto rubato, questo sarebbe da me posseduto, ecc.

Queste, in breve, alcune delle considerazioni che inducono a respingere il sistema più rigidamente oggettivo sostenuto nei Protocolli. Contro questo, e anche però contro la dottrina dello Jhering e contro tutte quelle che negano qualsiasi differenza nell'elemento subiettivo tra possesso e detenzione, stanno altre ragioni di non lieve importanza. Anzitutto, poichè il mero comportamento esteriore, sia questo, o meno, accompagnato dalla volontà di mantenere il rapporto con la cosa, non consente di distinguere il possesso di alcuno come proprietario dal possesso corrispondente agli altri diritti reali, con questi sistemi non è possibile avere un possesso dei diritti, ma soltanto un possesso delle cose, il che pare artificioso. Se il possesso è *il fatto* corrispondente al diritto, che cosa significa possedere la cosa? Avere la possibilità di esercitare su di essa un diritto. Ma quale? E quando più persone abbiano sulla cosa signorie diverse, chi la possederà? Non è più logico ritenere che tutte la posseggano a titolo diverso, cioè che uno possiede il diritto di proprietà, l'altro l'usufrutto, ecc.?

Il possesso della cosa è distinto nel codice civile germanico in *possesso immediato* e *possesso mediato* (§ 868 c. civ. germ.) a seconda che si abbia direttamente od a mezzo di altri, che sia autorizzato od obbligato a possedere a tempo; ma la distinzione è affatto inadeguata, poichè non tien conto della differenza tra il possesso che alcuno ha direttamente sulla cosa e quello che altri ha sulla cosa per lui (migliore sotto questo punto di vista è la distinzione del c. c. svizzero, art. 920). Il sistema è tanto più criticabile in quanto tale distinzione tra possesso *nomine proprio* e *nomine alieno*, che ivi si respinge, fa poi capolino quando si parla di *Eigenbesitzer*, a cui deve necessariamente contrapporsi un possessore immediato *alieno nomine*. Inoltre, possiamo anche prescindere dal fatto che il principio del § 868 (la cui dizione determina gravi lacune, che la dottrina cerca di colmare, nei casi in cui manchi un effettivo rapporto che abiliti od obblighi *ad tempus* al possesso), determina incertezze nella dottrina circa l'estensione della sua portata, tanto più che si arriva ad ammettere che esso trovi applicazione nell'ipotesi di negozio putativo e si potrebbe dubitare se vi rientri anche l'ipotesi di negozio simulato, in quanto esso fa dipendere l'esistenza di un possesso mediato non solo dall'esistenza di un possesso immediato o di un obbligo alla restituzione da parte del possessore immediato. E ancora, *quid iuris* quanto al possesso delle servitù prediali? Ma sorgono ben altri dubbi sulla bontà del principio. Si rifletta, da un lato, come in sostanza col far dipendere la distinzione dal rapporto giuridico anzichè dalla volontà, si viene a mettere in disparte quando non si tratti di obblighi volontariamente assunti o di autorizzazioni pervenute a conoscenza del destinatario possessore, quella volontà minima che pur si riconosceva così necessaria anche per aversi la semplice detenzione (vedi *supra*); e dall'altro, come, per quanto si estenda la portata del § 868, restino sempre esclusi dal suo campo di applicazione i rapporti non *ad tempus* e quelli in cui manca un diritto alla restituzione: così (a parte il dubbio se potrebbe qualificarsi possessore mediato il domino diretto quando l'enfiteusi non fosse temporanea), non sarebbe possessore

mediato il ladro che dia la cosa in deposito al complice, poichè egli non avrebbe diritto alla restituzione (cfr. Wolff, *Sachenrecht*, pag. 23). Quest'ultima soluzione non pare da accogliersi poichè in tema possessorio non v'è ragione di andare a ricercare se sulla cosa il possessore abbia o meno dei diritti, che è questione petitoria; inoltre, con essa si arriva alla conseguenza che il depositario o comodatario o conduttore del ladro, non essendo possessore immediato *alieno nomine*, o non è possessore del tutto o diventa possessore in nome proprio, come *Eigenbesitzer*. Perchè mai ciò? Perchè, dal momento che il ladro può possedere direttamente, egli non potrà possedere a mezzo di altri? La giustificazione data non pare sufficiente e sembra miglior partito accogliere il contrario sistema del diritto romano, che, pur negando al ladro l'*actio furti* (fr. 11 D. 47,2; 12 § 1 eod.; 14 § 3 D eod.; 72 § 1 D eod.; 77 § 1 D. eod.) e, ben inteso, in *condictio furtiva*, gli dà però l'azione di deposito e quella di comodato (fr. 14, 15, 16 D. 13,6; fr. 1 § 39 e 31 D. 16,3).

Altra conseguenza di questi sistemi, che non tengono conto dell'elemento soggettivo per distinguere il possesso dalla detenzione, consiste in ciò che il depositario, il conduttore e tutti coloro che stanno in rapporto non già con la cosa, ma con la persona del concedente, sarebbero trattati alla stessa stregua dell'usufruttuario, dell'usuuario, dell'enfiteuta, essendo tutti indifferentemente possessori immediati in nome altrui, il che significa negare l'*Eigenbesitzer* rispetto ai *iura in re aliena*.

Tutto ciò sembra artificioso e non abbastanza giustificato dal fatto che l'elemento volitivo sia difficile a riconoscere. Una difficoltà di tal genere non può essere sufficiente per indurre a) ad assicurare in ogni caso al possessore e al detentore la stessa tutela; b) per contro a negare tale tutela e la possibilità di usucapire alla persona per la quale la cosa è posseduta dal detentore in tutti i casi in cui quest'ultimo non sia da considerarsi tale per esplicita dichiarazione di legge, e in genere, c) quando una stessa cosa sia posseduta a titolo diverso (p. e. a titolo di proprietà, di usufrutto, di servitù) da più persone, a dare la protezione possessoria e la possibilità di usucapire soltanto ad una di esse. Sembra perciò miglior sistema quello, che, pur ponendo, per avere un punto saldo di partenza, delle presunzioni corrispondenti all'esperienza comune, ammette la possibilità della prova di un diverso animo e, quando tale prova riesca, concede a chi tiene la cosa e alla persona per la quale questa cosa è tenuta, la tutela corrispondente al diverso possessore.

Che tale sistema porti a risultati accettabili è riconosciuto dallo stesso Jhering, il quale dichiara (*Besitzwille* p. 168 e 173) che il legislatore napoleonico coll'accoglierlo ha dato una soluzione soddisfacente alla questione della prova del possesso e che le legislazioni che vogliono seguire la teoria soggettiva non possono fare nulla di meglio che adottare gli articoli 2230 e 2234 cod. napol. (corrispondenti agli articoli 687 e 692 cod. civ.). Egli, dopo aver riconosciuto che in sostanza il sistema conduce agli stessi risultati pratici di quello da lui proposto, inclina per quest'ultimo soltanto perchè sarebbe più semplice e meno artificioso. Ma dalle precedenti considerazioni appare come in realtà i risultati a cui si perviene col sistema oggettivo non siano davvero tali da farlo preferire. Sia pure che « la prova processuale non si trovi sulla stessa linea di quella scientifica » (Jhering, *op. cit.*, 169-70) e che « sarebbe disconoscere lo scopo pratico, che è la regola della procedura, tentare di applicare ad essa la misura della verità assoluta » (Jhering, *ibid.*): non v'è però ragione di respingere un sistema che avvicina maggiormente la prova processuale alla prova scientifica solo perchè esso è meno semplice di un altro.

R. C. R., pag. 207. — Occorre, poi, tenere presente, contro il sistema assolutamente obbiettivo dei Protocolli, che, se non è facilmente riconoscibile la volontà di possedere, tanto meno riconoscibile è la potestà di fatto in sè e per sè, quando non si voglia tener conto dell'elemento volitivo: non si può dire se io abbia acquistato o no il possesso dell'oggetto di Tizio, che egli senza fare

alcuna dichiarazione lascia in casa mia: forse che tutto ciò che si trova in casa mia, sol perchè vi si trova, dovrà essere da me posseduto? D'altra parte c'è o non c'è il potere sulla cosa quando essa entra nella cerchia della mia disponibilità? O che cosa ci vuole?

In sostanza, la migliore soluzione pare quella che fa capo all'elemento intenzionale. Tornando all'esempio del libro altrui lasciato in casa mia, finchè io non lo prendo, poichè manca la volontà potenziale diretta all'appropriazione di esso, col sistema soggettivo, non ne acquisto il possesso, con quello dei Protocolli, invece, la cosa sarebbe dubbia. Se lo prendo e lo ripongo nello scaffale insieme ai miei libri, secondo il sistema dei Protocolli si deve ritenere che ne divento certamente possessore *meo nomine*, col sistema volitivo devesi distinguere secondo che io abbia l'intenzione di appropriarmelo oppure di tenerlo a disposizione del possessore. Ora questa ultima soluzione pare più naturale della prima.

Il sistema che fa capo all'elemento volitivo è, poi, preferibile a quello che nega tale elemento per quel che attiene alla perdita e rispettivamente alla conservazione del possesso, poichè consente, per così dire, di spiritualizzare il *corpus* e conduce quindi ad ammettere la conservazione del possesso nelle ipotesi di assenza e simili, conservazione che si può spiegare soltanto da chi ritenga che il possesso si conservi *solo animo* (sistema romano; vedi *infra*) o da chi in certo modo idealizzi maggiormente il *corpus*, ossia la relazione materiale tra la persona e la cosa, e lo ritenga ancora sussistente nonostante l'assenza.

Nè si obietti che anche il sistema obbiettivo potrebbe venire incontro a queste finalità con lo spiritualizzare a sua volta il *corpus*, poichè, così facendo verrebbe ad attribuire alla volontà una funzione che in generale era stata prima contestata e si riuscirebbe quindi ad un sistema non soltanto ibrido, ma contraddittorio.

Dobbiamo riconoscere che il sistema volitivo, inteso in modo assoluto, potrebbe condurre ad ammettere un mutamento di quella, che si suol chiamare causa del possesso, *solo animo*, anche senza un negozio causale: così, ad es., chi possedeva come usufruttuario o enfiteuta un bel giorno potrebbe voler possedere come proprietario, ecc. Non è chi non veda quanto ciò sarebbe pericoloso per la equivocità del fatto; pare quindi opportuno correttivo la norma che vieta di mutare da sè per semplice decisione propria la causa del proprio possesso, anzitutto nel senso di trasformarsi da detentore in possessore. Con ciò si seguono le tracce del diritto romano, che nel fr. 3 § 19 D. h. t. 41, 2 esplicitamente dichiara «*neminem sibi ipsum causam possessionis mutare posse*» e nei fr. 3 § 20 e 19 pr., § 1 D. eod. illustra il concetto.

Con l'accogliere tale norma non sono però tolte di mezzo tutte le difficoltà a cui condurrebbe una teoria volitiva portata alle estreme conseguenze: è del pari opportuno impedire che per semplice sua volontà alcuno possa da possessore diventar detentore e richiedere almeno una dichiarazione causale *ad hoc*, rivolta alla persona nel cui nome si vuol possedere. In questo senso sono pure le nostre fonti e i passi, che sembrano dire il contrario, in realtà si riferiscono ad ipotesi particolari in cui il mutamento di *animus* è accompagnato dal trasferimento del potere di fatto. Così il fr. 17 § 1 L. 41,2 è relativo ad un caso di costituito possessorio; il fr. 18 pr. D. h. t. si riferisce pure ad una ipotesi di costituito; nella specie contemplata dal fr. 1 § 4 D. h. t. la trasmissione della *possessio corpore* era già avvenuta in precedenza e il fr. 3 § D. h. t. nella sua dizione originaria negava la perdita del possesso *solo animo* (cfr. sul punto Jhering, pag. 303; Schlossmann, in *Zeitschr. Sav. Stift.* 24, pag. 13 e segg.; Rotondi, *Sritti* 3 pag. 110 segg.; Bonfante-Maroi, *Note a Windscheid* I, 2, pag. 99 segg.).

Ancora un temperamento deve essere arrecato alla teoria della volontà: essa deve intendersi in guisa da non essere spinta troppo innanzi sotto un altro punto di vista.

Ogni qualvolta la volontà internamente determinatasi non corrisponda alla manifestazione esteriore, di quest'ultima e non della prima dovrà tenersi conto per determinare l'avvenuto acquisto del possesso. Così, chi, pur non volendo acquistare il possesso di una cosa, si comporta in modo da manifestare la volontà di acquistarlo (per es. per ignoranza della lingua fa una dichiarazione in tal senso, anziché in senso contrario, come egli crede) lo acquista.

Tale è la soluzione che sembra più opportuna: tuttavia con ciò, come è chiaro, non si intende dire che qui si debbano applicare le norme che valgono per i negozi giuridici in tema di accertamento degli elementi della volontà e della manifestazione.

Non è da escludersi che in tal modo si pervenga ad una dottrina, che, se da un lato potrebbe trovar suffragio per temperare le maggiori asprezze della teoria volitiva, dall'altro, però, potrebbe essere esposta all'accusa di eclettismo e di inidoneità a risolvere i casi dubbi in mancanza dell'*ubi consistam*. Ma a ciò si può rispondere, da un lato, che nessuno dei sistemi escogitati sfuggirebbe alla taccia di eclettismo e che, anche quando il sistema non pareva tale, la dottrina ha dovuto accomodarlo alle necessità pratiche (una riconferma si ha nell'esegesi del § 868 cod. civ. germ.; inoltre nella interpretazione della parola *Erlangung* nel § 854, ecc.) e, d'altro canto, che, quand'anche il sistema proposto potesse presentare qualche incertezza nell'applicazione pratica ai casi singoli, ciò è in qualche guisa inevitabile per la delicatezza estrema dei problemi da risolvere. La stessa dottrina romana, e classica e giustinianea, sta a provare che nessun principio può accogliersi fino alle sue estreme conseguenze, tanto che essa ha offerto armi per tutti i combattenti. Queste difficoltà, per lo meno, sono di molto attenuate quando si sia d'accordo sul concetto dell'*animus possidendi* quale volontà di trovarsi in rapporto con la cosa in modo corrispondente a quello che in diritto sarebbe normalmente la proprietà, o l'usu-frutto, ecc.

R. C. R., pag. 218. — Una delle innovazioni che si propongono è la abolizione della categoria del possesso legittimo. Ignota al diritto romano e alle odierne legislazioni di tipo germanico, essa fu introdotta soltanto dal legislatore napoleonico, il quale la costruì sulla base dei requisiti che il possesso ha per poter condurre all'usucapione (in relazione alle cause d'interruzione e di sospensione), sotto la apparente guida del Pothier, che in realtà non conosceva tale categoria per sé stante di possesso. E' chiaro come, per condurre all'usucapione, il possesso debba essere continuo e non interrotto, ma da ciò non deriva che la continuità e la non interruzione debbano qualificarsi requisiti di una speciale categoria di possesso e tanto meno che essi abbiano ed essere requisiti del possesso interdittale: quando il possessore cessa di essere tale per volontà sua o per fatto d'altri, la realtà è che il possesso è venuto meno, non già che sussista una specie inferiore di possesso. L'essere stato mantenuto fermo il corso della prescrizione quando lo spossessamento non superi l'anno, non esclude che realmente la cessazione del possesso sia avvenuta.

Questo per quanto attiene ai primi due requisiti; per quanto riguarda la non equivocità, si rende superfluo richiederla quando si sia data più acconcia formulazione al requisito riguardante il titolo per cui si possiede (*nomine proprio* od *alieno*). Quanto alla violenza e clandestinità, è chiaro, come essi siano vizi del possesso che però non lo tolgono di mezzo; non sembra tuttavia sufficientemente giustificato il sistema attuale che ne fa dei vizi assoluti (non parendo fondata *de jure condito* la diversa interpretazione di alcuni autori), opponibili da chicchessia e si propone quindi di limitare, sull'esempio del cod. civ. germanico (§§ 861 e 862 cpv.) l'eccezione *vittiosae possessionis* alla persona che ne fu vittima. Con ciò è evidente come non possa, quand'anche ciò non fosse di per sé inopportuno, sulla base di questi due vizi costruirsi una categoria di possesso inferiore.

Atti C.A.L., verb. n. 27, pag. 332 e segg.:

GIAQUINTO, *relatore*. Ricorda che il Codice vigente considera due forme di possesso: un possesso semplice e generico, definito all'articolo 685, e un possesso legittimo, definito all'articolo 686, mentre il progetto fonde queste due forme di possesso in un'unica norma.

Osserva che, per quanto concerne l'elemento di fatto del possesso, non c'è nessuna sostanziale innovazione, ma solo un'innovazione formale, perchè mentre il Codice definisce questo elemento naturale con l'espressione «detenzione di una cosa o godimento di un diritto», secondo che si tratti di possesso di cosa o di diritto, il progetto invece lo definisce: «potere di fatto». Quindi sostanzialmente il concetto è lo stesso, anzi il progetto presenta il vantaggio di unire in una sola espressione lo stesso elemento (*corpus*) che è presentato nel Codice vigente in due diverse forme.

Per quanto concerne l'elemento soggettivo, il Codice vigente nell'articolo 685 non ne fa menzione; ma nell'articolo 686 lo definisce con l'espressione «animo di tenere la cosa come propria». Il progetto invece in ogni caso richiede l'elemento soggettivo che configura quale «volontà di avere per sé tale potere in modo corrispondente al diritto di proprietà o ad altro diritto reale». Con ciò l'innovazione che si apporta è sostanziale secondo alcuni, formale secondo altri, a seconda dell'interpretazione che si dà all'articolo 685, poichè esso, pur non facendo menzione dell'elemento soggettivo, presuppone secondo alcuni lo stesso concetto del 686, cioè quello della volontà di tenere la cosa come propria e secondo altri invece un elemento soggettivo più ampio e precisamente quello di tener le cose per trarne particolari e proprie utilità. Alla stregua di questa seconda dottrina nel possesso generico rientrerebbe anche le *detentio nomine proprio*.

Nota inoltre che il sistema seguito dal progetto si differenzia da quello del Codice vigente sotto altri punti di vista. Così, mentre il Codice vigente all'articolo 686 reputa necessari altri elementi per la legittimità del possesso come la non equivocità, la continuità, la non interruzione, la non clandestinità e la non violenza, il progetto in esame sopprime questi elementi e stabilisce che non è necessario cercare la continuità, la non interruzione e la non equivocità, perchè il possesso sussiste egualmente; come non è necessario ricercare se si tratta di possesso violento perchè anche il possesso violento è possesso; e tutt'al più la violenza potrà essere una ragione per viziare il possesso, non per negare l'essenza.

Contro questa configurazione si sono prospettate alcune censure.

Molti ritengono che non sia opportuna la fusione delle due forme di possesso, perchè dal momento che il possesso, nelle sue varie forme ed atteggiamenti, dà luogo ad effetti giuridici diversi, non è giusto unificare la nozione, ma bisogna distinguere a seconda dei vari effetti e perciò la distinzione fatta dal Codice civile vigente, che risponde a questa esigenza, va mantenuta.

Si obietta anche che il sistema seguito dal progetto di porre in evidenza in modo esplicito l'elemento soggettivo non è opportuno, poichè esso non può essere sempre preso in esame, sia perchè è difficile darne la prova, sia perchè gli stessi compilatori del progetto hanno convenuto che in conclusione si deve dare importanza a quello che è il comportamento esteriore e che quando vi sia contrasto fra questo e l'intendimento soggettivo, prevale il comportamento esteriore.

Altre censure si fanno in ordine alla soppressione dei requisiti della continuità e della non interruzione, poichè con questo sistema si può arrivare all'assurdo che il possessore non eserciti alcun potere di fatto sulla cosa tranne che nel momento iniziale, senza nessuna sua ulteriore attività sulla cosa medesima. Questo possesso, nonostante l'elemento sostanziale dell'interruzione, continuerebbe a produrre tutti gli effetti tra cui anche la prescrizione, ciò che

è contro le tendenze dell'economia moderna e contro l'indirizzo vigente che non vuole dare protezione alle attività che siano puramente nominali.

Si censura pure la soppressione del requisito della non violenza e della non clandestinità, perchè in tal modo si potrebbe giungere a proteggere perfino — si dice — gli effetti di un furto.

Egli è favorevole alla distinzione dei due possessi, perchè effettivamente la semplice detenzione produce determinati effetti e il possesso qualificato ne produce altri. Se non si adottasse infatti il sistema seguito dal Codice vigente, si dovrebbe arrivare alla conseguenza di negare ogni giuridica rilevanza alla detenzione, oppure si dovrebbe usare un altro termine per indicare tale situazione di fatto, che pur produce conseguenze giuridiche.

Il progetto, mentre adotta del possesso un concetto restrittivo dicendo che esso richiede sempre l'elemento soggettivo, in modo che senza il possesso qualunque rapporto di fatto con la cosa non è possesso, allarga poi tale concetto e fa rientrare in esso altre figure e situazioni giuridiche che, secondo la definizione dell'articolo 522, non sarebbero possesso. Questa disarmonia è l'effetto della concezione unica del possesso, la quale, a suo avviso, non risponde alla realtà delle cose.

Per rispondere a queste varie situazioni di fatto e di diritto bisognerebbe quindi ripristinare l'antica distinzione. Ma se poi non si vuole adottare questo sistema, da una parte bisognerebbe configurare il possesso con la concezione restrittiva dell'articolo 522 e dall'altra — però — prendere in esame le altre forme di potere di fatto che, non essendo possesso, producono pure, benchè in forma più tenue, conseguenze giuridiche, dando ad esse una denominazione che non può essere di semplice detenzione, perchè la detenzione è appropriata se si parla di rapporti di fatto su cose, ma non è appropriata se si tratta di un diritto.

Conclude affermando che la definizione, di cui all'articolo 522, dovrebbe essere semplificata nel senso di sopprimere l'elemento soggettivo che è inutile mettere in evidenza, prima di tutto perchè non se ne può chiedere la rigorosa prova, e poi perchè bisogna adottare del possesso una nozione tale che possa rispondere alle varie concezioni pratiche e giuridiche di esso. Egli propende quindi, in definitiva, per l'accoglimento della formula seguente: «Possesso è il potere di fatto esercitato dal titolare o da altri per conto di questo».

Un altro problema che bisogna poi prendere in esame è se ai fini della prescrizione e della turbativa possa bastare un possesso che sia sprovvisto della continuità, della non interruzione, ecc. Pensa peraltro che a queste esigenze si potrà provvedere quando si parlerà dell'azione possessoria e della prescrizione; si potranno allora disciplinare questi elementi che rispondono ad esigenze pratiche.

PRESIDENTE. Osserva che la definizione del possesso è come un problema algebrico a più incognite che non si riesce a risolvere. Non c'è argomento che sia stato trattato più discordemente. Ma nella dottrina e nella giurisprudenza la volontà di avere per sè questo potere di fatto è sempre parso indispensabile per qualunque tutela; perchè il possesso raggiunga una certa efficacia giuridica ed abbia una tutela sociale e sia un fattore di vita sociale, è indispensabile quell'elemento della volontà.

Non si può accordare protezione se non si ha il convincimento preciso che il possessore creda di avere diritto su una cosa. Questo elemento, contenuto in tutte le forme di possesso, è parso necessario sia incluso nell'articolo 522 che dà la definizione dell'istituto, in cui è bene fissare gli estremi indispensabili: da una parte il potere di fatto e dall'altra l'animo di esercitarlo con l'intendimento di avervi diritto, indipendentemente dalla considerazione se a torto o a ragione.

Gli pare perciò che una definizione nella quale si abbandonasse il concetto

della manifestazione di questa volontà non indicherebbe un possesso vero, o almeno un possesso cui si potrebbe accordare tutela.

Non nega che possano sorgere disarmonie con disposizioni successive, ma questo non significa che la definizione non sia esatta: se nella vita sociale è indispensabile che a questo principio si faccia eccezione per ragioni politiche o sociali, si vedrà a suo tempo come accordare tutela anche quando sembri non esservi l'elemento fondamentale della volontà.

Quanto agli effetti, essi sono diversi a seconda che concorrano tutti o parte degli elementi; ma uno dei fattori indispensabili per potersi parlare di possesso è quello di voler esercitare il diritto e non già di avere solo la materialità del possesso. Ci deve essere almeno un elemento iniziale dell'*animus rem sibi habendi* e sotto questo punto di vista la definizione del possesso, secondo il Codice vigente, non è forse troppo lontana da quella che è la moderna concezione di esso.

GIACQUINTO, *relatore*. Egli non sostiene che l'elemento soggettivo non sia necessario. Si tratta solo di vedere quale esso debba essere o se debba essere enunciato in modo esplicito nella legge.

BERIO. Tutto considerato manterrebbe il sistema del Codice vigente perchè l'istituto del possesso non presenta oggi necessità di modifiche dal punto di vista storico, politico o sociale.

Dato che il possesso esiste, riconosce la necessità dell'elemento psicologico stabilito dal progetto il quale, per altro, dà tutela giuridica anche alla semplice detenzione della cosa. Ritene migliore il sistema usato dal Codice attuale che ritiene possesso il fatto materiale della detenzione, poi definisce il possesso legittimo e quindi considera il possesso di buona fede.

Il progetto invece prima dice che occorre l'*animus* e poi parla di possessori anche a proposito di coloro che non hanno l'*animus*; e per dare alla semplice detenzione la tutela giuridica adotta l'espedito di dare l'azione di spoglio anche al possessore in nome altrui.

Pensa pertanto che occorre distinguere la detenzione dal possesso e che sia opportuno mantenere la norma del Codice vigente, che egli ritiene convenga modificare, come ha già detto, soltanto quando ci siano particolari ragioni storiche, politiche, o sociali che lo consiglino.

PRESIDENTE. Osserva come l'istituto del possesso si sia venuto modificando dal 1865 ad oggi per l'importanza assunta dalla proprietà mobiliare. La tutela dei titoli al portatore ha turbato l'economia del sistema e sono sorte continue contestazioni in materia, per sapere se il possessore è Tizio o Caio, e se ha diritto a mantenere quel tal titolo o meno. Ritene perciò necessaria una modificazione del Codice vigente; nota per altro che il progetto in esame si avvicina al Codice del 1865 più di quanto non faccia quello predisposto dal Comitato ministeriale.

La detenzione può meritare una tutela giuridica o sociale per ragioni politiche, ma non si deve confondere col possesso. Per questa ragione, secondo il suo parere, nella concezione del possesso bisogna mettere in evidenza il fattore fondamentale della volontà e poi dire che anche senza quell'elemento in qualche caso la legge accorda una tutela. In tal modo gli sembra che il progetto si avvicini molto più alle necessità e alle esigenze della vita moderna e nello stesso tempo contenga una concezione giuridica del possesso che è quella universalmente riconosciuta.

DR MARZO. Ricorda che nel diritto romano in un primo tempo non era richiesta, perchè ci fosse possesso, la condizione di tenere la cosa per sè, tanto che il possesso si chiamava semplicemente *uso*. Questo sviluppo per cui si richiese per il possesso l'*animus possidendi* venne più tardi; e noi lo sappiamo per alcuni frammenti del giureconsulto Paolo del secondo secolo. Ciò fu dovuto anche ad una influenza dell'elemento filosofico, quando si cominciò a guardare all'intenzione di colui che ha un rapporto con la cosa.

Da un punto di vista teorico, perciò, crede che si potrebbe fare a meno di richiedere l'*animus possidendi*; però bisognerebbe accentuare il concetto compreso nella parola *usus*, come quando la concezione del possesso non era arrivata a svilupparsi in modo da richiedere l'elemento dell'*animus*. Bisognerebbe porre a base del possesso l'elemento dell'esercizio, elemento obiettivo che non porterebbe alla ricerca dell'intenzione caso per caso; altrimenti si verrebbe alla confusione tra detenzione e possesso. A tal fine basterebbe sostituire alla locuzione «alcuno ha sopra una cosa» l'altra «alcuno esercita sopra una cosa».

PRESIDENTE. Il possesso è la sentinella avanzata della proprietà, e senza l'*animus possidendi* non lo sarebbe più; la legge protegge questo stato di fatto, poi, per altre ragioni politiche, sociali ecc., accorda protezione in taluni casi anche alla semplice detenzione della cosa.

BARCELLONA. Potrebbe convenire nel mantenere l'elemento soggettivo se si ripristinassero poi i requisiti del possesso legittimo. Sono due questioni che non si possono scindere; il Codice attuale nella parola «possesso» comprende tutto, ma poi in un altro articolo crea la figura del possesso legittimo.

ROMANO MICHELE. Ci si può accordare sul concetto di includere i due elementi del possesso, animo e corpo, salvo a distinguere e provvedere per i singoli casi quando uno degli elementi manca.

GIAQUINTO, *relatore*. Ritiene comunque che la definizione in un senso od in un altro abbia più un'importanza scientifica e di sistemazione; ai fini pratici della applicazione del diritto; quello che è essenziale è che si riconosca esistere due situazioni giuridiche; l'una più perfetta che produce effetti maggiori, l'altra meno perfetta che produce effetti minori.

PRESIDENTE. E' d'accordo. Si potrebbe iniziare dal maggiore e passare poi ai casi speciali limitativi: dire intanto che cosa è il possesso, come è stato sempre concepito.

MACARINI CARMIGNANI. Il possesso è il potere di disporre della cosa o di un diritto. L'*animus* è assolutamente necessario per costituire il possesso, molto più poi per le conseguenze che il possesso ha specialmente nei riguardi della prescrizione; perchè si comincia a prescrivere solo se si ha l'*animus* di avere la cosa per sè. Ora se questi sono i due pilastri su cui è sempre basato il possesso, è necessario mantenere tale distinzione per tutte le conseguenze che ha e specialmente nelle questioni a cui dà luogo in sede penale a proposito del reato di furto. Stabiliti questi due principii, si potrebbe esprimere con una formula come la seguente tale concetto: «Il possesso è la disponibilità che alcuno abbia di una cosa o di un diritto sia come proprietario o come titolare di un diritto reale».

GIAQUINTO, *relatore*. Disponibilità è un concetto che non può essere accolto; esso si riferisce ad un potere di diritto, qui si tratta invece dell'esercizio di un potere di fatto.

MACARINI CARMIGNANI. Preferirebbe la formula del Codice del 1865.

GIAQUINTO, *relatore*. In ordine all'elemento soggettivo, osserva che nella detenzione, esso è diverso da quello che si richiede per il possesso. Ad esempio, il conduttore che tiene la cosa per trarne utilità propria, non possiede la cosa perchè egli non ha la volontà di possederla, di esercitare sulla cosa una signoria piena, ma la vuole tenere per trarne l'utilità che gliene deriva, ha insomma l'*animus detinendi*. Gli sembra per altro che questa sia una questione più formale che sostanziale, perchè la Commissione è concorde nel ritenere che qualunque potere di fatto esercitato sulla cosa è un fenomeno che giuridicamente ha la sua importanza e produce i suoi effetti: saranno effetti maggiori o minori, ma tale condizione di cose deve essere preveduta e disciplinata dal Codice.

PIOLA CASELLI. Produce effetti diversi, non maggiori o minori.

GIAQUINTO, *relatore*. Ricorda che parecchi scrittori ritengono che la detenzione *nomine proprio* sia compresa nel possesso di cui all'art. 685 del codice vigente.

La questione preliminare da decidere è quella se si debba mantenere la distinzione che è nel Codice vigente, se cioè si debba distinguere un possesso qualunque da un possesso legittimo qualificato.

PIOLA CASELLI. Questa è la conseguenza, non la premessa.

MACARINI CARMIGNANI. Ritiene che quanto ha detto il relatore, porti a conseguenze che non si possono accettare; ad esempio, nei riguardi dell'applicazione dell'art. 524 in diritto penale. Se si adottasse questa improprietà di linguaggio sul possesso, secondo l'articolo suddetto, il possesso di cose sulle quali non si possono acquistare diritti è privo di effetti; ora, dato che il ladro non può acquistare diritti sulla cosa rubata, se un Tizio ruba al ladro, siccome non viola il possesso, non commette più furto. Questa è la conseguenza a cui porterebbe la mancanza della distinzione.

PRESIDENTE. Mette ai voti il quesito se si debba ammettere nella definizione del possesso, data all'articolo 522, la menzione del duplice elemento costitutivo del possesso, di fatto e psichico.

La Commissione approva.

PIOLA CASELLI. Come è già stato accennato, direbbe: « Il possesso è il potere di fatto, che alcuno *esercita* sopra una cosa ecc. ».

La Commissione approva.

R. R., n. 192. — 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 della ricca elaborazione scientifica della materia, per tanti aspetti ardua e delicata.

L'impostazione fondamentale della nuova disciplina è data dalla determinazione legale del concetto di possesso e dall'abbandono di vecchie partizioni, come quella concessa con la categoria, tanto discussa e discutibile, del possesso così detto legittimo.

CAPO I.

DISPOSIZIONI GENERALI.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 685.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 522.

R. C. R., pag. 216. — Nella definizione del possesso, a rigore, non si dovrebbe far cenno dell'elemento subiettivo e ciò per le ragioni sopra esposte, che, cioè, l'animo, se è requisito per l'acquisto del possesso, non è del pari necessario per la sua conservazione nè la sua mancanza è sufficiente per la perdita. Per questa ragione i compilatori del codice germanico preferiscono omettere ogni definizione del possesso e limitarsi ad indicarne i modi di acquisto e di estinzione (cfr. *Motiven* ad § 797, III, 80). Ma tale sistema non pare conveniente: una definizione è necessaria per amore di chiarezza. Col dire come sorge e come

cessa il possesso, non se ne dà ancora il concetto e non si fornisce quindi il mezzo per stabilire se una determinata relazione con la cosa ne abbia i caratteri. E, d'altro canto, se è vero che l'animo non è necessario per la sua conservazione, nè la sua mancanza è sufficiente per la perdita, ciò non significa che il possesso nel momento in cui si acquista è necessariamente accompagnato dall'*animus*, onde non pare improprio includerlo nella definizione del possesso, il che vale anche ad eliminare ogni possibile equivoco circa il sistema preferito nel progetto.

L'art. 522 definisce il possesso come un potere di fatto corrispondente al potere di diritto (cfr. codice svizzero, art. 919; codice cinese art. 940, codice brasiliano art. 485, codice messicano art. 790). Si è, a ragion veduta, esclusa la frase «corrispondente all'esercizio del diritto» usata dal codice brasiliano (art. 485), perchè non sorgesse il dubbio che occorranza volta a volta atti di esercizio. Il proprietario può non esercitare in un dato momento il suo diritto e pur tuttavia possedere.

Il capoverso dell'art. 522 distingue il possesso diretto da quello che si ha col ministero di altri (cfr. § 868 c. c. germ.; art. 920 codice svizzero; 486 codice brasiliano; 791 codice messicano; 941 codice cinese). Non è stata riprodotta in linea generale la distinzione fra detenzione autonoma e non autonoma (cfr. § 855 c. c. germ.; 942 codice cinese; 487 codice brasiliano; 793 codice messicano) sembrando più opportuno richiamarla nei casi in cui la distinzione trova applicazione (p. es. art. 555 cpv. ult.).

Vedi *R.C.R.*, *Atti C.A.L.* e *R.R.* sotto il titolo VIII *Del possesso*.

R. R., n. 192. — 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.

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 sè 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 o 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.

Quest'articolo distingue nettamente la figura del possessore da quella del detentore. Possessore è chi ha direttamente o a mezzo di altri un potere sopra una cosa, corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie, enfiteusi). Detentore è colui che esercita questo potere in nome di altra persona, che è il possessore della cosa. Sono detentori, ad esempio, i rappresentanti, i domestici, i prestatori d'opere in genere, i conduttori, i depositari, ecc. In una posizione particolare si trovano

i possessori di un diritto reale su cosa altrui. Costoro sono possessori rispetto all'esercizio del diritto reale, ma rispetto alla proprietà della cosa sono semplici detentori. Tanto è vero che essi non possono usucapire la proprietà della cosa stessa (art. 350), se non si verifica alcuno dei fatti che danno luogo al mutamento della detenzione in possesso.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 687.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 526.

R. C. R., pag. 206. — Il nostro codice (art. 687, cfr. pure art. 944 cod. cinese) stabilisce in ogni caso la presunzione che il possesso sia *nomine proprio* se non si provi che siasi cominciato a possedere in nome altrui. A prima vista potrebbe sorgere qualche dubbio sull'opportunità che tale presunzione si stabilisca in modo così generale e d'altra parte non sarà sempre facile stabilire se alcuno abbia o non abbia cominciato a possedere in nome altrui. Ad esempio, alcuno potrebbe dire, come potrà dirsi, che siasi continuato a possedere in nome proprio la cosa che alcuno dà o permette di prendere? E se in molti casi si dovrà ammettere che sia posseduta in nome proprio la cosa acquistata con la violenza, ben può avvenire che i comuni apprezzamenti inducano a ritenere il contrario (come ad es. nell'ipotesi di chi, non senza violenza, tolga di mano all'amico il pesante involto che questi per complimento vuol tenere o del facchino che tolga bruscamente di mano al viaggiatore una delle borse che questi non aveva intenzione di affidargli, ad es. perchè contenente oggetti preziosi, pur essendovi un impossessamento violento, poichè il facchino ha l'animo di tenere la valigia in nome altrui, il possesso sarà a ritenere *alieno nomine*).

Si potrebbe perciò essere indotti a proporre di integrare la norma dell'art. 687 con un capoverso di questo tenore «la presunzione cade quando il negozio giuridico o l'atto compiuto inducono a ritenere il contrario». Però tale capoverso appare senz'altro inutile poichè, quando lo si aggiungesse, chi volesse negare che la presunzione trovi luogo dovrebbe provare le circostanze che la fanno cadere; ora tale prova delle circostanze è in sostanza la prova contraria alla presunzione (v. prog. art. 526).

Un dubbio più grave sorge invece per quel che concerne la presunzione di possesso a titolo di proprietà, che è pure accolta dall'attuale codice. Vi sono infatti ipotesi in cui è evidentemente irrazionale l'ammetterla; così nei riguardi di chi esercita di fatto una servitù. Ma d'altro canto si poteva dubitare se fosse opportuno cancellarla in ogni caso, poichè essa gioverebbe ogni qualvolta siavi una serie di atti che possono corrispondere tanto all'esercizio della proprietà quanto a quello dell'usufrutto, dell'uso, ecc. Si era proposto perciò di limitarne la portata ai casi dubbi e di aggiungere all'art. 687 un capoverso così formulato: «Nel dubbio si presume che il possesso sia a titolo di proprietà».

Ma la Commissione fu in maggioranza propensa ad eliminare senz'altro una presunzione di tale specie, che particolarmente in caso di prescrizione potrebbe tornare nociva al proprietario, poichè il possessore potrebbe facilmente,

con questa presunzione, far passare per possesso a titolo di proprietà quello che è invece di altro diritto.

Vedi *R. C. R.* e *Atti C. A. L.* sotto il titolo VIII: *Del Possesso*.

R. R., n. 193. — 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 invertirsi 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 fatto 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 691.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 527.

R. R., n. 194. — 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 del 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.

Art. 331.

Presunzione di possesso anteriore.

Il possessore 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 692.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 528.

R. R., n. 194. — 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. 332.

Atti di tolleranza.

Gli atti compiuti con l'altrui tolleranza non possono servire di fondamento all'acquisto del possesso.

P. L.: C. civ. 1865, art. 688.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 525.

R. C. R., pag. 211. — Si è inteso coll'art. 525 di migliorare la disposizione dell'art. 688 cod. civ. che diede luogo a tante dispute (cfr. per tutti Stolfi, *Dir. civ.* II, 1, pag. 43 segg.), dichiarandosi senz'altro che non si può fondare il possesso sul mancato esercizio di una facoltà inerente al diritto altrui (e perciò se Tizio proprietario del fondo non sovraedifica, io non potrò mai per volger di tempo acquistare nè il possesso nè il diritto a che Tizio non sovraedifichi). Si dubitò se togliere, in via di massima, l'impedimento all'acquisto del possesso sulla base degli atti di semplice tolleranza, non sembrando che tale impedimento sia abbastanza giustificato (cfr. L. 2 C. *de serv. et de aqua* 3, 34).

Ma esaminato sotto ogni aspetto il punto in questione, sembrò che nemmeno fosse il caso di rimetterne la soluzione alla dottrina, e fosse invece opportuno dichiarare espressamente la soluzione negativa. Infatti, sia pure che nel caso di palese non opposizione, come in quello di permesso espresso, queste possono sembrare 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 (cfr. Paul pr. 41 D. 41, 2 *qui iure familiaritatis amici fundum ingreditur, non videtur possidere, quia non est eo animo ut possideat, licet corpore in fundo sit*), 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 quanto alle servitù esercitate per mera tolleranza del proprietario del fondo sul quale vengano esercitate.

* In seno alla C. A. L. si erano formate due correnti: l'una per tornare alla formula del codice del 1865 e l'altra per mantenere la formula del progetto. Questa seconda è prevalsa (*Atti C.A.L.*, verb. n. 27, pag. 339, 340).

R. R., n. 195. — La regola del codice del 1865 (art. 688), relativa alla inidoneità degli atti meramente facoltativi o di semplice tolleranza a servire di fondamento all'acquisto del possesso legittimo, è riprodotta solo in parte nell'art. 332. Ho soppresso il riferimento di questa regola al possesso legittimo, il quale nel nuovo sistema non costituisce più una categoria o un grado del possesso. Ho anche ritenuto inutile fare cenno degli atti facoltativi, poichè, se questi atti s'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.

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 province 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 690.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 524.

R.C.R., pag. 217. — L'art. 524 riproduce la regola del diritto romano (vedi fr. 3, § 17; 30 §§ 1, 3 D. 41, 2 e fr. 5, pr. D. 18, 1) e nostro (art. 690)

che il possesso a titolo di proprietà o di altro diritto reale delle cose che non sono capaci di proprietà o dell'altro diritto è privato di qualunque effetto. La dizione dell'articolo è stata modificata sia per far menzione, accanto alla proprietà, degli altri diritti reali, sia per impedire che si possa ancora sostenere, come vorrebbe una parte della nostra giurisprudenza, che nei riguardi di tali cose si possa esercitare l'azione di manutenzione (vedi Bonfante-Maroi, Windscheid, *Pandette* I e II, pag. 861 e segg.). Ma è fatta riserva per la difesa contro lo spoglio, che però non è ammessa contro le pubbliche amministrazioni per il rispettivo demanio. Alle limitazioni contenute in questa norma generale si sottrae il possesso di diritti d'uso di cose appartenenti al pubblico demanio, pur escludendosi l'esercizio delle azioni possessorie contro i provvedimenti relativi dell'autorità competente.

L'eccezione per il possesso di tali diritti si riferisce soprattutto ai diritti su cose demaniali posseduti da tempo immemorabile, acquisto che dal punto di vista teorico potrebbe anche spiegarsi come conseguenza di una cessazione implicita della demanialità per l'abbandono dell'uso pubblico (cfr. autori citati in Pugliese, *Prescr. acque*, pag. 176, n. 1).

* La C. A. L. aveva proposto la seguente formulazione dell'articolo:

« Il possesso delle cose sulle quali non si possono acquistare diritti è privo di effetto.

« E' tuttavia possibile l'esperimento della difesa possessoria tra i privati in ordine al possesso dell'uso sulle cose di proprietà pubblica, salvo le limitazioni delle leggi e dei regolamenti. »

Aveva inoltre suggerito di collocare in altra sede una norma che neghi l'azione provvisoria contro le pubbliche amministrazioni, qualunque sia il bene in contestazione. (*Atti C.A.L.*, verb. n. 27, pag. 337 e segg.).

R. R., n. 196. — Circa le cose fuori commercio, 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. E' 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 province 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 693.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 532.

R. C. R., pag. 212. — L'art. 532 non abbisogna di particolare illustrazione; si nota soltanto che il possesso di cui ivi è parola non è l'investitura, la *saísine* germanica, un possesso finto come a torto si insegna da alcuni scrittori nei riguardi dell'art. 925 dell'attuale codice (vedi per tutti Tartufari A., *Acquisto e perdita del possesso*, II, n. 761), ma vero e proprio possesso.

R. R., 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.**

E' 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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 701, 702.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 541, 542, 543.

R. C. R., pag. 219. — Si è creduto opportuno abbandonare il sistema del cod. attuale (art. 701) e napoleonico (art. 550; cfr. pure cod. mess. art. 806) che sembrano fare del titolo e della buona fede due elementi di un unico requisito, e, seguendo le tracce del diritto romano (cfr. in genere fr. 7 § 6, fr. 8 D. 41, 4; fr. 32 § 1 D. 41, 3; fr. 5 § 2 D. 26, 8; LL. 1, 3, 4 Cod. 3, 29) e del codice parmense (art. 2365), si è dato un concetto di buona fede indipendente dal titolo (art. 541). E' di buona fede, secondo il progetto, chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto. La formula è sembrata migliore di quella del cod. parmense («opinione che quegli da cui si è ricevuto la cosa avesse il diritto di trasferirne il dominio»), che, mentre è troppo ristretta, poichè, se il caso più comune è quello in cui il vizio consiste nella mancanza del diritto in chi aliena, esso non è il solo (v. *infra*), d'altro canto è troppo ampia poichè condurrebbe a considerare di buona fede chi sa che l'autore non è proprietario, ma crede a torto che egli avesse un diritto di disporre della cosa. E sembra anche migliore di quella del cod. brasiliano (art. 488: «ignoranza del vizio o dell'ostacolo che si oppone all'acquisto»), che pecca per eccessiva ampiezza.

La formula proposta, d'altro canto, ha il vantaggio di comprendere la ipotesi di acquisto del possesso di un *ius in re aliena*.

R. C. R., pag. 221. — La necessità di richiedere accanto alla buona fede l'esistenza di un titolo si palesa nei riguardi dei diritti mobiliari acquistati immediatamente dai terzi mediante l'acquisto in buona fede del possesso di essi, poichè la prova della qualità di terzo di fronte al rivendicante che ha provato la sua proprietà, è inseparabile da quella di un titolo idoneo all'acquisto da un autore diverso dal rivendicante, inoltre nel caso della prescrizione abbreviata dei diritti mobiliari dove anzi il titolo deve rivestire particolari prerogative.

Invece agli altri effetti non si richiede che la buona fede sia accompagnata dal giusto titolo. Nemmeno si richiede all'uopo il titolo putativo, cioè la giustificata opinione che il possessore abbia della sua esistenza.

R. C. R., pag. 221. — La grave difficoltà della prova dell'elemento soggettivo ha indotto a mantenere la norma dell'art. 702 dell'attuale codice, per cui la buona fede si presume fino a prova contraria, cioè, della mala fede (art. 542). Quanto al tempo in cui si è richiesta la buona fede, il capoverso dell'articolo riproduce la disposizione dell'art. 702 cap. del codice attuale. Non è sembrato opportuno accogliere il contrario sistema del diritto canonico e germanico (§§ 990, 937 c. c. germ.; cfr. cod. bras. 491) 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 (art. 550 cod. c. franc.), 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 (Non si ignora tuttavia che il sistema accolto porta a trattare diversamente l'ex possessore di buona fede che pure era già diventato prima della domanda giudiziale di mala fede, secondo che si tratti del periodo anteriore o di quello posteriore alla domanda giudiziale).

R. C. R., pag. 220. — Alla conoscenza dell'illegittima provenienza della cosa 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. Da ciò il 2° comma dell'art. 543. (Si considera esservi colpa grave quando sussistano gli estremi dell'incauto acquisto secondo la legge penale »).

Atti C.A.L., verb. n. 28, pag. 348 e segg. :

GIAQUINTO, *relatore*. Nota che l'art. 541, con il quale si definisce il possesso di buona fede, si differenzia dal corrispondente art. 701 del Codice vigente sotto un duplice punto di vista.

In primo luogo, il Codice vigente esprime un concetto positivo in quanto

considera possessore di buona fede « chi possiede come proprietario in forza di un titolo atto a trasferire il dominio, del quale ignorava i vizi », mentre il progetto adotta soltanto una formula negativa: « E' considerato possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto ». La formula proposta, che non contempla soltanto — come quella attuale — il caso del possesso a titolo di proprietà, ma con un concetto più ampio, si riferisce anche al possesso a titolo di diritto, è — a suo avviso — da preferirsi.

Altra innovazione, più sostanziale, è la seguente: il Codice vigente richiede, per il possesso di buona fede, non solo uno stato soggettivo, ma anche un elemento oggettivo, e cioè il possesso di un titolo; da questo elemento oggettivo si prescinde invece nell'articolo proposto. Contro il criterio adottato dal progetto si è da più parti obiettato che la mancanza di un titolo esteriore dimostrativo porterebbe l'inconveniente di rendere facile a chiunque mascherare un possesso di mala fede, cosa particolarmente grave tenuto conto delle rilevanti conseguenze giuridiche cui dà luogo il possesso di buona fede.

Non nega la fondatezza di tale obiezione, e riconosce che un ritorno all'antico sarebbe preferibile; osserva però che l'allargamento del concetto del possesso di buona fede non avrebbe, in fondo, conseguenze pratiche troppo rilevanti, rimanendo limitato al campo della ritenzione e del rimborso delle spese e dei frutti, unici casi nei quali il titolo non è necessario.

PRESIDENTE. Osserva che l'articolo in esame è completato dal successivo articolo 543, che introduce un elemento che manca nel Codice attuale, quello della colpa grave escludente la buona fede.

Quanto alla disposizione del vigente art. 701, riconosce che, senza dubbio — astrattamente — essa è più concreta e precisa; ricorda tuttavia che la difficoltà di sapere quale sia il titolo atto a trasferire il dominio, di cui si ignorano i vizi, ha dato luogo ad una quantità di controversie, ciò che ha evidentemente consigliato la nuova formulazione dell'articolo, che si avvicina più ad una verità psicologica che è anche una verità giuridica.

Fa presente ad ogni modo che, se si vuole tornare all'art. 701, bisognerebbe precisare che cosa siano i vizi di cui si ignora l'esistenza e che cosa sia il titolo.

MACARINI CARMIGNANI. Ritiene che il difetto dell'articolo consista nell'avere unificato il possesso delle cose mobili con quello delle cose immobili.

Per la materia immobiliare — che è la più grave per i diritti che produce — sarebbe opportuno, a suo avviso, far ritorno alla disposizione dell'attuale Codice, onde evitare l'inconveniente che, essendo la buona fede sempre presunta, si faccia una vera inversione di prova, mettendo nella condizione di non potere provare la buona fede nella maggior parte dei casi.

GIAQUINTO, *relatore*. Non crede opportuna una disciplina diversa tra cose mobili ed immobili per quanto riguarda la buona fede: se si ritiene necessario che la buona fede risulti da un elemento oggettivo, sicuro, cioè l'esistenza di un titolo, questo deve applicarsi tanto per le cose mobili quanto per le immobili.

BERIO. Osserva che ove si desse una definizione generale della buona fede (che viene considerata in molte altre ipotesi oltre quella del possesso) potrebbe accettarsi un concetto così largo quale quello affermato dall'articolo in esame; siccome però la definizione è limitata unicamente all'ipotesi del possesso e questo è già chiaramente regolato nel Codice, ritiene opportuno mantenere la disposizione dell'articolo attuale.

PRESIDENTE. Fa rilevare che non avrebbe difficoltà ad accettare un ritorno alla formula del Codice vigente, ove si trovasse il modo di eliminare le difficoltà ed i dubbi cui ha dato luogo l'art. 701 del Codice attuale. Di fronte a questo, si è preferito ora adottare una disposizione generica piuttosto che una norma inesatta e di dubbia interpretazione.

GIAQUINTO, *relatore*. Crede giusto cercare di eliminare i dubbi di interpretazione. L'esistenza di questi non può giustificare, però, la soppressione nella

norma di quello che può presentare una garanzia, appagandosi unicamente di uno stato soggettivo presunto di buona fede senza richiedere un elemento stabile, oggettivo.

PRESIDENTE. Si potrebbe dire: è considerato possessore di buona fede chi possiede « in forza di un titolo formalmente valido, ignorando di ledere l'altrui diritto ».

SARROCCHI. Dichiara di essere contrario alla formula « titolo formalmente valido » perchè detta formula è suscettiva di interpretazioni diverse.

GIAQUINTO, *relatore*. Osserva che l'art. 2137 del Codice vigente contempla l'ipotesi di un titolo nullo per difetto di forma.

Ad ogni modo, accettato il concetto che la buona fede deve risultare non solo da uno stato soggettivo ma anche da un elemento oggettivo certo (il titolo), un titolo nullo per difetto di forma non sarebbe titolo.

SARROCCHI. Crede che l'articolo in esame debba essere discusso unitamente all'art. 543 che introduce il concetto nuovo, ed a suo avviso pericoloso, della colpa grave escludente la buona fede, concetto che può portare ad una serie di ipotesi che possono riguardare il titolo, il mandato, la rappresentanza, ecc. Non pare che in questo campo la buona fede possa venire a mancare per effetto di un vizio.

PRESIDENTE. Osserva che nel caso di un mandato, ad esempio, dovrà essere elementare prudenza del compratore accertarsi della regolarità del mandato stesso.

SARROCCHI. Crede ad ogni modo grave far derivare da un difetto di cautela la nullità di un contratto sotto il profilo della malafede del contraente.

PRESIDENTE. Afferma la necessità di migliorare l'articolo ed è d'avviso che la Commissione potrebbe consentire nell'adozione di una formula che dichiari la necessità di un titolo abile a trasferire e che si presenti tale anche nella forma esteriore; tale formula potrebbe corrispondere a quella usata nell'art. 2137 del Codice vigente.

SARROCCHI. Ritene necessario che nella formula dell'articolo siano tenuti presenti due elementi: titolo abile a trasferire il dominio, ma viziato.

GIAQUINTO, *relatore*. Ritene che la formulazione del vigente art. 701 non possa essere mantenuta invariata, ma che debba affermarsi il principio del progetto — che sembra accettato dalla Commissione — secondo il quale il possesso di buona fede è dato non soltanto da un titolo abile a costituire un dominio, ma anche da un titolo abile a costituire un diritto.

PRESIDENTE. Nota che dicendosi « titolo abile » si intende riferirsi anche al diritto di cui si vuole sostenere il possesso di buona fede.

ROTIGLIANO. Sarebbe meglio allora dire: « formalmente valido ».

PRESIDENTE. Prima deve essere abile per se stesso al trasferimento e poi formalmente valido.

Fa presente che le difficoltà cui ha dato luogo l'attuale articolo sono derivate in massima parte dal fatto che non si è specificato in che cosa consistono i vizi.

GIAQUINTO, *relatore*. Osserva che quando un titolo è nullo per difetto di forma non è invocabile ai fini della buona fede. Ma se il titolo ha tutte le forme essenziali e solo per ragioni intrinseche non è idoneo a produrre effetti giuridici, tutto questo non può impedire che si formi la buona fede. Perciò, ritiene necessario stabilire: che non basta lo stato soggettivo per creare la buona fede, ma che occorre anche l'elemento oggettivo del titolo; che il titolo deve essere formalmente esistente; che se il titolo ha dei vizi per cui non produce effetti giuridici, deve trattarsi di vizi intrinseci che si ignorano.

ROTIGLIANO. Altro punto da affermare: l'abilità del titolo.

PRESIDENTE. Propone, tenuto conto delle varie osservazioni, la seguente formulazione dell'articolo:

«E' considerato possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto in forza di un titolo idoneo a costituire o a trasferire il diritto e formalmente valido».

BERIO. Ritiene opportuno posporre le parole: «ignorando di ledere l'altrui diritto», ponendole alla fine dell'articolo.

SARROCCI. Aderisce alla formulazione proposta, pur dichiarando che ne avrebbe preferita una simile a quella del Codice attuale, per cui si dicesse, in luogo di «ignorando di ledere l'altrui diritto», «ignorando i vizi intrinseci del titolo».

La Commissione approva la formulazione dell'articolo nel testo proposto dal Presidente con la modificazione suggerita dal senatore Berio.

GIAQUINTO, relatore. Nota che l'articolo 543 introduce una norma nuova, rispetto al Codice attuale, quella della colpa grave che esclude la buona fede. Rileva che la buona fede è uno stato soggettivo, e quindi dovrebbe esistere anche se vi è colpa grave; però il progetto — a suo avviso opportunamente — introduce un temperamento nel senso che quando la persona versa in colpa grave non può invocare questo stato soggettivo per una situazione di privilegio.

Ritiene pertanto che l'articolo possa essere approvato.

MACARINI CARMIGNANI. Osserva che se l'ipotesi dell'articolo si verifica soltanto nei casi contemplati dalla legge penale, potrebbe sembrare sufficiente detta legge.

GIAQUINTO, relatore. Chiarisce che la colpa grave è prospettata nella prima parte dell'articolo, in cui si stabilisce appunto che la colpa grave impedisce a colui che è in buona fede di trarre profitto di questa sua situazione. La seconda parte dell'articolo, poi, specifica il caso in cui vi è la colpa grave. Riconosce che questa seconda parte può anche essere inutile e sarebbe favorevole alla soppressione del capoverso, in considerazione anche del fatto che il richiamo del Codice penale non è troppo preciso.

ANDRIANI. Osserva che la disposizione dovrebbe essere armonizzata anche con l'art. 709 del Codice penale che prevede la mala fede sopraggiunta.

BERIO. E' contrario al mantenimento della sola prima parte dell'articolo, in quanto il capoverso può costituire una direttiva per il giudice, impedendo una eccessiva interpretazione del primo comma.

In considerazione però del fatto che la colpa grave è già contemplata nel Codice penale, ritiene superflua la disposizione e, per conseguenza, sopprimerebbe l'intero articolo.

ROTIGLIANO. Crede opportuno sopprimere l'intero articolo e non il solo capoverso.

Osserva che il progetto ha istituito un Capo per contemplare il possesso di buona fede. Quando c'è questo elemento della buona fede non si deve chiedere altro. La buona fede è indipendente dal grado di diligenza in base a cui si è acquistato il possesso. Questo in linea logica. In pratica, poi, occorre tenere presenti gli inconvenienti cui darebbe luogo una ricerca della esistenza della colpa grave.

ROMANO MICHELE. Crede sia da mantenersi la prima parte dell'articolo in quanto è stato ammesso il principio che nella constatazione della buona fede occorre fare riferimento anche ad un elemento di carattere obiettivo. E' favorevole invece all'abolizione del capoverso, perchè ritiene che con questo si verrebbe a limitare arbitrariamente e non efficacemente il libero giudizio del giudice sulla valutazione della gravità della colpa.

ANDRIANI. E' favorevole al mantenimento del capoverso per la necessità di coordinamento con le norme dell'art. 712 del Codice penale. Questo articolo, infatti, contempla l'acquisto di cose che si abbia motivo di sospettare provenienti da reato; ora il sospetto non è certezza, ma attiene alla diligenza, tanto è vero che se anche obiettivamente la cosa si presenta in condizioni sospette, è sufficiente alla discriminazione che la persona che acquista o riceve allontani il so-

spetto attraverso l'indagine sulla provenienza della cosa accertando che la provenienza stessa è legittima. Questo concetto della diligenza bisogna, a suo avviso, introdurre nel Codice civile, nella norma che contempla la colpa grave, onde non creare una contraddizione con le disposizioni del Codice penale.

SARROCCI. E' per la soppressione oltre che della seconda anche della prima parte dell'articolo perchè, se anche può ritenere giusto il principio, ne crede difficile e pericolosa la precisazione.

GIAQUINTO, *relatore*. Nota che la prima questione è quella del mantenimento della prima parte dell'articolo 543, ossia della norma per la quale la colpa grave non rende invocabile la buona fede. A tale riguardo, riconosce che altro è la buona fede, altro è la colpa: la prima è uno stato d'animo, la seconda un vizio nella condotta. Osserva però che quando un individuo non compie quelle che sono le cautele doverose, egli non può invocare la protezione giuridica e gli effetti della buona fede. D'altra parte, in mancanza di una norma del Codice, si è molto discusso nella dottrina per stabilire se la colpa grave valga ad escludere gli effetti della buona fede. Egli crede che il Codice molto opportunamente affermi ora il concetto che quando un individuo versa in colpa grave non può invocare la buona fede. E' quindi favorevole al mantenimento della prima parte dell'articolo.

Ritiene invece non necessaria la specificazione contenuta nel capoverso, che vorrebbe stabilire l'esistenza della colpa grave in un caso concreto, e preferirebbe che anche per questo ci si affidasse al giudizio del giudice.

COSTAMAGNA. Concorde con la proposta della soppressione dell'intero articolo, perchè pensa che l'introdurre il concetto della colpa grave senza determinarne gli estremi, darebbe luogo a molti inconvenienti.

LEVA. Crede che l'articolo abbia voluto introdurre nella sua prima parte il concetto della colpa grave come escludente la buona fede e, nella seconda parte, specificare che cosa si intende per colpa grave. Ritiene pertanto che l'articolo debba essere o tutto mantenuto o tutto abolito.

PRESIDENTE. Pone in votazione la soppressione dell'intero articolo.

La Commissione non approva.

Pone in votazione la soppressione della seconda parte dell'articolo.

La Commissione approva.

R. R., n. 198. — Ho riprodotto la definizione che del possesso di buona fede dava il progetto della Commissione Reale (art. 541). E' possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto. La formula non ha incontrato il favore della Commissione delle Assemblee legislative, alla quale è sembrato pericoloso prescindere dall'elemento oggettivo, costituito nel codice del 1865 (art. 701) dall'esistenza di un titolo abile a trasferire il dominio, del quale il possessore ignorava i vizi. Un nuovo esame del problema mi ha persuaso della opportunità di mantenere la formula del progetto, la quale, 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.

Ma, 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 ».

Alla stregua di questo principio deve essere intesa anche la nozione di possessore di buona fede data nell'art. 80 del libro delle successioni. E' 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.

Nell'ultimo comma dell'art. 335 è riprodotta la norma dell'art. 702 del vecchio codice, secondo cui la buona fede è presunta, salvo prova contraria, ed è sufficiente che vi sia stata al tempo dell'acquisto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 703.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 544.

R. C. R., pag. 221. — L'articolo 544 riproduce la norma dell'art. 703 dell'attuale codice aggiungendo, però, sull'esempio del cod. civ. germanico (§ 987), che dopo la domanda giudiziale il possessore di buona fede deve rispondere non soltanto dei frutti percepiti, ma anche di quelli che avrebbe potuto percepire usando la diligenza di un buon padre di famiglia, e ciò in omaggio al principio che gli effetti della sentenza retroagiscono al giorno della domanda. Non appare infatti giustificata la via di mezzo accolta dall'attuale codice, che limita l'obbligo del possessore alla restituzione dei frutti percepiti e che si vuole appunto fondare su tale principio processuale (cfr. Chiovenda, *Principii* pag. 137; Mortara, *Comm.* 3, n. 229, pag. 250).

Non è sembrata questa sede opportuna per determinare quali cose debbano comprendersi nella categoria dei frutti, poichè trovano qui applicazione le norme generali relative alla materia.

* La C. A. L. propose di considerare, oltre ai frutti naturali, anche i frutti civili, disponendo che il possessore di buona fede li acquista con la loro decorrenza (*Atti C.A.L.*, verb. n. 28, pag. 353).

R. R., 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 naturali fino allo stesso giorno. Non vi è in questo punto divergenza fra il sistema del vecchio e del nuovo codice. Ho 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.

R. R., n. 199. — 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. La norma, di carattere generale, è suscettiva di applicazione anche nel caso in cui si tratti di frutti civili. Così al possessore che abbia locato l'immobile competerà il diritto alla deduzione delle spese occorse per l'esazione delle pigioni.

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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 704, 705.

L. R.: Prog. Comm. Reale, artt. 545, 551.

R. C. R., pag. 322. — Come è noto, il codice attuale, mentre non fa distinzione tra possessore di buona fede e di mala fede per il rimborso delle spese, le attribuisce in misura diversa secondo che si tratti di spese necessarie, che sono rifuse integralmente, od utili, che non possono pretendersi se non nella somma minore fra lo sposo e il migliorato, e per tale ammontare possono pretendersi in ogni caso (cfr. art. 705 e 1150 cod. civ.). Il sistema non è sembrato da accogliersi per più ordini di ragioni.

Anzitutto si è considerato come sia opportuno 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 (cfr. per la disputa della dottrina tedesca anteriore al codice Ricca Barberis, (*Spese*, p. 160 segg.); si è perciò stabilito il diritto del possessore all'indennità soltanto nei confronti del

proprietario che riacquisti il possesso della cosa, seguendo in ciò, a ragion veduta, le tracce del cod. civ. germ. § 1001 e in pari tempo semplificando la formula da esso adottata. L'altra limitazione è stata espressamente introdotta in favore del proprietario. Ben può avvenire che, per le cattive condizioni della cosa, non valga la pena di effettuare su di essa le riparazioni che astrattamente sarebbero necessarie od utili e convenga quindi lasciarla perire o astenersi dal migliorarla; che ciò che potrebbe essere miglioramento della cosa nei riguardi di un determinato uso, costituisca invece un più o meno grave deterioramento riguardo ad altri usi: sarebbe ingiusto costringere il proprietario a rimborsare delle spese che una persona di buon senso non avrebbe fatte o che, comunque, non sarebbero state fatte se la cosa fosse stata adibita agli usi ai quali egli la avrebbe adibita. Di qui l'opportunità di una norma che limitasse il diritto al rimborso alle spese per riparazioni e miglioramenti recata alla cosa « con la diligenza di un buon padre di famiglia tenuto conto della destinazione della cosa ».

Quanto al possessore di mala fede, a rigore si dovrebbe tener conto nella determinazione del compenso per i miglioramenti, non tanto della cosa isolatamente considerata, quanto piuttosto del patrimonio di colui a cui la cosa appartiene, poichè il possessore di mala fede sa o deve sapere di non essere divenuto proprietario e quindi egli non può gravare il proprietario di una spesa che, per avventura, più opportunamente questi avrebbe risparmiata a vantaggio di altri cespiti del suo patrimonio.

Per simili considerazioni il Ricca Barberis (*Spese*, pagina 169) propone che al possessore di mala fede i miglioramenti non siano rimborsati « se non nella somma che risulterà minore tra l'acquisto di valore del fondo ed il vantaggio che esso rappresenta per il proprietario ».

Però, tali considerazioni trovano una replica nelle gravissime difficoltà che si presenterebbero ove si dovesse commisurare l'utilità della spesa al patrimonio del rivendicante. Anzitutto, per il momento a cui dovrebbero aver riguardo, inoltre per la continua mutabilità del patrimonio e dei suoi elementi e ancora per la opportunità di non distanziare troppo la posizione del possessore di buona o mala fede. Si aggiunga la tradizione del diritto romano e comune: in questi il possessore di mala fede di fronte al rivendicante ha diritto al rimborso delle spese necessarie fatte sulla cosa (quindi il rapporto non è col patrimonio, ma con la cosa: L. 1 Cod. 8,51 (52); L. 5 C. 3, 32) e ha il *ius tollendi* per le altre spese; così sembra anche secondo ciò che afferma Labeone o ciò che gli fa dire Giustiniano (vedi Segrè e Riccobono) nel fr. 5 § 5, D. 3, 5. L'azione a favore di chi *improbe ad negotia mea accessit* e *circa res meas aliquid impenderit* è data per il locupletamento e, pare, con riguardo agli affari, alle cose trattate, senza considerare se le spese potevano essere fatte in modo più utile. Sta poi l'esempio contrario dell'attuale codice e l'utilità sociale di non distogliere i possessori dai miglioramenti.

Infine, mentre si è creduto di abolire la distinzione tra spese necessarie e spese utili, sottoponendo le une e le altre allo stesso trattamento, si è accolta la misura della minor somma tra lo speso e il risultato utile soltanto per il possessore di mala fede, attribuendo a quello di buona fede il diritto ad una indennità corrispondente al valore reale delle riparazioni o dei miglioramenti sussistenti al tempo dell'evizione. Il primo punto non ha bisogno di maggiori spiegazioni; è chiaro come le spese necessarie, evitando che la cosa si deteriori, in sostanza, in confronto al momento in cui essa sta deteriorandosi la migliorino e come non vi sia ragione di tener conto riguardo ad esse soltanto della somma erogata e non dei vantaggi che dalla erogazione derivano: non v'è divario in sostanza tra spesa necessaria e spesa utile.

Per quanto attiene al secondo punto, non occorre certo soffermarsi a dimostrare l'inaccoglibilità di un sistema che, come quello austriaco (§ 336) tratta meglio il possessore di mala fede che quello di buona fede (v. per tutti le cri-

tiche mosse dal Ricca Barberis *op. cit.* pag. 135 segg. all'apologia del V. Schey): Ma, se neppure un ugual trattamento appare giustificato, non sembra però equo negare sempre, come nega il codice germanico (§ 996), al possessore di mala fede il rimborso delle spese utili. Il rimborso delle spese si è quindi concesso in ogni caso: soltanto la misura è diversa. Nè l'attribuire al possessore di mala fede il solo rimborso della minor somma tra lo speso e il migliorato contrasta col fatto, che, secondo un recente progetto, il fittabile di fondi rustici che eseguisca migliorie, ha diritto alla fine della locazione di venire rimborsato del valore reale di queste, poichè, se è vero che egli non è neppure un possessore, non è men vero che le migliorie sono fatte a scienza del proprietario, il quale, essendo preavvisato, può, se crede, farle egli stesso.

L'art. 545 non parla delle spese di produzione e conservazione dei frutti, che sono a carico del possessore, poichè i frutti si stimano fatta deduzione delle spese. Non parve necessario dire espressamente che non sono rimborsabili per il tempo nel quale il possessore gode della cosa, le somme erogate per le riparazioni ordinarie e i carichi periodici ordinari; la ragione della norma è chiara, costituendo tali spese in certa guisa il corrispettivo del godimento della cosa.

R. C. R., pag. 226. — La buona o mala fede del possessore viene ancora in considerazione riguardo alla responsabilità per le perdite o deterioramenti. Si dovrà ritenere, in massima, che, mentre il possessore di buona fede non risponde delle perdite o deterioramenti anteriori alla domanda giudiziale, poichè, credendo egli che la cosa sia sua, non gli si può imputare la eventuale mancanza di diligenza, il possessore di mala fede risponde ogni qual volta perdite o deterioramenti siano dovuti al fatto suo. Altre legislazioni (p. es. cod. Bras. art. 595) per quest'ultimo punto adottano un sistema più rigido, addossando al possessore di mala fede anche i casi fortuiti, eccetto che egli non provi che i deterioramenti da esso causati si sarebbero egualmente prodotti se la cosa fosse stata in possesso del rivendicante. Ma tale sistema è sembrato troppo rigoroso. E d'altra parte, tenuto conto che la buona fede iniziale può essersi mutata in mala fede nel frattempo, alla Commissione sembra più opportuno richiamarsi ai principi generali in materia di danneggiamento e non stabilire alcuna norma particolare in questa materia, a differenza del codice civile germanico (§§ 989-990).

R. C. R., pag. 225. — Per le spese non contemplate nell'art. 545 non vi è diritto di indennità, ma il possessore avrà il *ius tollendi*, se ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo il diritto di ritenzione del rivendicante, che rimborsi il possessore del prezzo che questi potrebbe ricavare colla separazione.

* In seno alla C. A. L. sono state mosse critiche al diverso trattamento fatto al possessore di buona fede ed a quello di mala fede, ma alla fine la norma del progetto è stata approvata (*Atti C.A.L.*, verb. n. 28, pag. 353).

R. R., n. 200. — 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 (art. 705), mentre negava ogni rimborso per le spese voluttuarie. A tale sistema ho sostituito un sistema più organico e razionale. Ho distinto 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 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 minor 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. 546), nella quale si riconosceva al possessore il diritto a indennità anche per le spese fatte per la liberazione della cosa da pegni, 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.

E' opportuno mettere in rilievo il trattamento fatto dal nuovo Codice al possessore della cosa in ordine ai miglioramenti. Mentre il possessore di mala fede ha diritto ad un'indennità nella minor somma tra la spesa e il risultato utile, il possessore di buona fede ha diritto ad un'indennità nella misura dello aumento di valore conseguito dalla cosa. E' quindi evidente che se l'aumento di valore è inferiore all'importo della spesa sostenuta, la posizione del possessore di buona fede coincide con quella del possessore di mala fede; se viceversa l'aumento di valore supera l'ammontare della spesa, il possessore di buona fede, a differenza del possessore di mala fede, ha diritto alla somma maggiore.

Se i miglioramenti dipendono da addizioni fatte sulla cosa (piantagioni, costruzioni ed altre opere) si applica l'art. 126.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 548.

R. C. R., pag. 225. — 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. Egli potrà prescrivere che il rivendicante paghi in forma di annualità o di prestazione periodica al possessore evitto la somma corrispondente alla miglioria od all'affrancazione dal peso, oppure fisserà un termine per il rimborso o frazionerà la somma dovuta in varie scadenze più o meno distanti, ecc.

Così ha un'equa conciliazione degli interessi delle due parti; il possessore evitto non perde quanto ha sborsato, il proprietario rimborsa con dilazione. Questa disposizione sembra che possa essere mantenuta malgrado ve ne sia una nel progetto del libro IV (art. 178), che potrebbe aver qualche analogia con essa.

R. R., n. 200. — Ho creduto opportuno 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 ratizzato. Possono esservi infatti dei casi in cui l'integrale e immediato pagamento riesca per il 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.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 706.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 549, 550.

R. C. R., pag. 225. — Quando il giudice autorizzi il pagamento dilazionato non sarebbe conveniente mantenere il diritto di ritenzione del possessore di buona fede (art. 549 corrisp. al 706 dell'attuale codice) poichè allora la facilitazione per il proprietario cesserebbe di essere tale: il giudice ordinerà perciò le opportune cautele e il diritto di ritenzione cesserà di aver luogo.

R. R., n. 201. — Come nel codice del 1865 (art. 706), 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 della 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.

Per eliminare ogni 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 dell'art. 340 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 707.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 533.

R. C. R., pag. 227. — È ben noto che le innumerevoli controversie circa l'interpretazione e l'applicazione degli articoli 707 e seguenti dell'attuale codice in gran parte derivino dall'oscurità e dalla imprecisione della formula con cui le norme sono espresse; fu perciò cura precipua del relatore tentar di migliorare la dizione degli articoli, senza farsi soverchio scrupolo di aggiungere disposizioni che forse, a rigore, avrebbero potuto sottintendersi e dedursi implicitamente dal sistema generale adottato, ogni qualvolta ciò sembrasse utile per risolvere dubbi ed incertezze. Inoltre, poichè l'opportunità di mantenere la distinzione tradizionale tra perdita volontaria ed involontaria, già cancellata per i titoli al portatore e all'ordine e conseguentemente anche per le cose mobili rappresentate da titoli e per gli oggetti pignorati presso i Banchi di prestito a pegno, è tutt'altro che indiscussa, anche per i casi rimanenti (v. per tutti Segrè, *Sui casi contemplati dall'art. 708 in Riv. di diritto commerciale* 1919, II, 39 e seguenti e autori ivi ricordati), per questa parte si è pensato di esaminare, accanto al progetto ispirato al sistema tradizionale, altri sistemi, uno dei quali, che da tale distinzione senz'altro prescinde, fu quello preferito dalla Commissione.

1) *Primo sistema.* — È quello più vicino al sistema attuale, fondato essenzialmente sugli stessi principi. Colui al quale furono alienate cose mobili (singole o universalità di fatto) o titoli al portatore dal non proprietario ne acquista la proprietà coll'acquisto del correlativo possesso se era in buona fede e sussisteva un titolo idoneo per tale acquisto, salve le eccezioni e le limitazioni stabilite dalle leggi; alla stessa guisa si acquistano i diritti di usufrutto, di uso e di pegno su questi titoli; se la buona fede e il titolo idoneo si estendono anche alla libertà dai pesi o limitazioni reali, il diritto è acquistato libero da tali pesi o limitazioni; l'acquisto non ha luogo finchè la cosa sia nel potere di fatto dell'alienante, nè se l'acquirente conosca l'illegittima provenienza della cosa; nè se sapendo di acquistare dal non proprietario crede l'autore investito della facoltà di disporne, salvo che si tratti del caso che un commerciante nell'esercizio del suo commercio alieni o dia in usufrutto, uso o pegno cose altrui, nel qual caso basta che la buona fede dell'acquirente si riferisca alla facoltà di disporre dell'alienante. Tra più acquirenti dello stesso autore ha la preferenza chi ha acquistato il possesso in buona fede anche se il suo titolo sia il più recente. L'acquisto è escluso per un biennio quando si tratta di cose rubate o smarrite, o in genere tali, di cui alcuno fu privato senza il concorso della sua volontà; tale eccezione non vale per i titoli al portatore. Se la cosa rubata o smarrita fu acquistata pubblicamente in buona fede l'acquirente ha diritto al rimborso del prezzo, anche con diritto di ritenzione della cosa. Si presume che l'attuale possessore abbia acquistato il diritto a cui corrisponde il suo possesso; la stessa presunzione vale a favore dell'antico possessore durante il tempo del suo possesso; chi era possessore di buona fede purchè non oltre il biennio dalla perdita involontaria della cosa, può ripetere la cosa dall'attuale possessore se questi era in mala fede al tempo dell'acquisto; la riserva non vale per i titoli al portatore.

Questo sistema è conforme in buona parte anche a quello del codice civ. germanico, dove però non fu accolto il correttivo del rimborso del prezzo nelle ipotesi sopra indicate; epperò l'eccezione relativa ai titoli al portatore fu estesa anche al denaro e alle cose vendute alla pubblica asta (§§ 932, 935 c. c. germ.; § 360 c. comm. germ.).

2) *Secondo sistema.* — Si è accennato come la distinzione tra perdita volontaria ed involontaria dia luogo, nella sua determinazione ed applicazione, a difficoltà, che non possiamo disconoscere, mentre se ne cerca invano una sicura giustificazione, tenuto conto dell'attuale ambiente economico. Ora, quando si pensi alla straordinaria importanza pratica della materia e agli enormi interessi in conflitto che sono in giuoco, quando si pensi alle gravissime conseguenze giuridiche a cui possono dar luogo al riguardo le successive alienazioni in

buona o mala fede da parte della stessa persona o di suoi rappresentanti o le alienazioni, anche in buona fede, compiute da altre persone, o gli abusi di fiducia, o le truffe, o i furti, gli smarrimenti o i disguidi, per cui una cosa è rimessa a persona diversa da quella a cui era destinata, tanto basta per persuadere che il regolare opportunamente questa materia è uno dei còmpiti più gravi e difficili che si impongono al legislatore. Ma uno sguardo anche fuggitivo agli innumerevoli casi che ci porge la vita quotidiana nella casa, nella bottega, nei campi, nell'officina, nello stabilimento, nell'ufficio pubblico o privato, nei mercati, nelle fiere, nei luoghi di pubblico ritrovo, ci rivela anche più tutta l'importanza della materia e la delicatezza somma dei problemi da risolvere. Basta aver presenti, per citare qualche esempio, gli innumerevoli casi che si verificano nella pratica quotidiana, il deposito volontario o necessario, la consegna in custodia di oggetti anche di sommo pregio e valore, e di facile smarrimento, ad artefici, la consegna, ad operai, domestici, commessi, di utensili, di oggetti della casa, di merci, il deposito e la custodia affidata, anche momentaneamente, di veicoli che possono essere di grande valore e di bestie da tiro o da soma, o l'abbandono di animali, utensili, legname od altro in aperta campagna, la custodia dell'abitazione affidata a portinai o ad altra persona durante più o meno lunghi periodi dell'anno, la spedizione di oggetti o merci per posta o per ferrovia o per opera di vettori privati, in un colla possibilità degli smarrimenti, dell'appropriazioni, dei disguidi, la presenza di oggetti altrui fra quelli appartenenti al defunto, o presso il creditore, che li abbia, ad esempio, in pegno, il frequente verificarsi del caso che si disponga in buona o in mala fede di cose comuni, od appartenenti ad una eredità non ancora accettata o tuttora indivisa, o in cui cose già vendute siano in buona o in mala fede rivendute dal venditore stesso o da altri in suo nome, o siano vendute cose soggette a riserva di dominio, senza contare poi i casi eccezionali di dispersioni avvenute in causa di fenomeni naturali, di devastazioni, di guerre.

Già da più parti si è infatti invocata l'abolizione della distinzione tradizionale tra perdita volontaria e involontaria del possesso (per es. Vidari, Vivante, Bolaffio, Montel, il relatore), tanto più che la distinzione non ha più valore in materia di titoli al portatore, per i quali fu soppressa l'eccezione relativa alle cose rubate e smarrite, a cui si dovrebbe caso mai equiparare il danaro in genere e a cui si vogliono da taluni equiparare anche le cose vendute al pubblico incanto. Ora anche circa questa differenza radicale di trattamento fra le cose mobili e i titoli al portatore, vi è da osservare che mentre in Italia ciò fu stabilito per assicurarne una circolazione più larga e fiduciosa, viceversa in Francia gli acquirenti in buona fede di titoli al portatore sono posti in peggiore condizione in confronto degli acquirenti di altre cose mobili, nè pare che il mercato dei titoli ne sia stato turbato, e quanto alla Germania, dove pure, analogamente al nostro diritto, per i titoli al portatore ed inoltre anche per il danaro, la perdita involontaria è equiparata a quella volontaria, la c. d. presunzione legale di mala fede, che colpisce i banchieri e i cambiavalute acquirenti di titoli rubati o smarriti entro l'anno dalla pubblicazione della perdita, mentre costituisce un'energica difesa del proprietario spogliato, è però una seria minaccia contro i terzi acquirenti, oltre di che, a differenza del nostro diritto, il diritto germanico per tutti i titoli non accessori riconosce di regola, sia nel caso di distruzione, che di perdita, una procedura d'ammortamento, per la quale la dichiarazione giudiziale d'inefficacia del titolo dà diritto al duplicato, vincola l'emittente a pagare a chi l'ha ottenuta e il pagamento opera anche di fronte al terzo, benchè questi abbia poi validamente impugnato tale sentenza.

Non è quindi fuor di luogo ripresentare la domanda se la stessa distinzione tradizionale su cui si asside il sistema del nostro e di altri diritti stranieri, abbandonata nel nostro e in altri diritti stranieri, tanto per i titoli al portatore, come per i titoli all'ordine, sia ormai antiquata e non meriti di essere mante-

nuta, nonostante i larghi consensi che essa raccoglie nelle legislazioni recenti e, come il relatore disse altrove (*Rivista di dir. comm.* 1919, II, 40) «quella specie di venerazione che la circonda forse più che altro in omaggio alle sue antiche origini».

A parere della Commissione favoriscono la soluzione negativa queste considerazioni fondamentali. Da un lato sta la somma difficoltà di segnare i confini fra le due categorie di perdite (vedi *supra*); ma anche superata in parte questa difficoltà coll'intendere la norma eccezionale nel senso più rigoroso, quale espressione del principio del nostro regime, che protegge i terzi di buona fede o non li protegge, secondochè la privazione del possesso della cosa avvenga col concorso della volontà, liberà da esterna ingiusta coercizione, di colui che ne è rimasto privo, o senza tale concorso, di guisa che per es. la truffa, come l'abuso di fiducia, rientrerebbero nella regola generale, a differenza del furto proprio, rimangono non poche e gravi questioni di dettaglio; tra l'altro quella se l'alienazione compiuta dal detentore non autonomo sia perdita volontaria o involontaria per il principale e se per l'errore nella persona del consegnatario la perdita debba considerarsi involontaria.

Ma, comunque, sopravviene l'altra e più grave e generale considerazione, perchè nelle cose mobili in generale debba farsi capo a questo criterio distintivo, di cui si ricerca vanamente una giustificazione razionale nella pretesa imprudenza di chi consegna, anche nel caso di affidamento non spontaneo o non libero, o nell'agire a proprio rischio, o nell'implicita legittimazione a disporre della cosa contenuta nell'affidamento.

Nè è facile vedere poi come possa sostituirsi altro migliore e più razionale criterio discreitivo. Se per es. al criterio dello spossessamento volontario o involontario nel senso già espresso si voglia sostituire altro criterio, quale per es. quello che in tutti i casi di dolo da parte del consegnatario o di errore nella consegna o di abuso di fiducia, non si farebbe luogo all'acquisto da parte del terzo di buona fede, verrebbe a restringersi siffattamente il campo di applicazione della regola generale dell'acquisto, che contro la tradizione e più, contro la stessa opportunità pratica, la regola diventerebbe nel fatto una sparuta eccezione; nè altrimenti sarebbe, conforme a un'opinione, che pur ebbe fautori nella nostra dottrina e giurisprudenza, se si volessero includere tutti i casi di furto in senso lato accanto allo smarrimento nell'ambito dei casi di eccezione (rispettivamente, dell'articolo 708 c. civ. attuale), poichè la regola dell'acquisto non troverebbe applicazione se non nel caso in cui il detentore o il suo erede trasferisse la cosa, ignorandone l'alienità o credendosi autorizzato all'alienazione in nome proprio (vedi *supra*) e nel caso in cui la seconda alienazione fatta dal proprietario o dal suo erede avvenisse nell'ignoranza della prima, o in genere non rivestisse i caratteri di un delitto, mentre l'art. 1126 c. civ. (articolo 538 prog.) fra i due acquirenti dà la preferenza a quello che ha avuto il possesso, anche se questa alienazione è posteriore, senza riguardo alla buona o mala fede dell'autore.

Certo un importante temperamento che attenua nelle conseguenze la distanza tra le due ipotesi di spossessamento è quello dato dall'art. 709 c. civ. per il caso di pubblicità della vendita, anch'esso fondato su una vetusta tradizione; esso infatti non si è svolto da elucubrazioni dottrinali, ma fu suggerito sin da antico e nei più diversi ambienti storici dalla necessità stessa delle cose, o come temperamento al rigido principio del diritto romano della rivendicabilità delle cose mobili anche dal possessore di b. f. in qualunque caso di perdita del possesso, o come temperamento al principio della rivendicabilità in caso di perdita involontaria, ove si tratti di acquisti fatti in pubblici emporii o all'estero o comperando da commercianti, che facciano pubblico spaccio di tali merci, accanto a quello dell'assoluta irrivendicabilità in tali ipotesi. E la sua spiegazione non può ridursi, come già altrove fu detto (*Riv. dir. comm.* 1929) e comprimersi in una mera giustificazione razionalistica della norma

legislativa, isolata dalle sue antiche tradizioni e senza tenere conto della funzione nel regime particolare complessivo della proprietà e del pegno mobiliare nei singoli diritti.

Senonchè anche questo temperamento per il caso di vendita e di altri negozi onerosi, ha l'inconveniente di complicare il regime giuridico, già abbastanza complicato, in materia di cose mobili, col dar luogo a una triplice soluzione: irrivendicabilità in generale, rivendicabilità entro un certo tempo in caso di perdita involontaria, rivendicabilità in tal caso, ma col diritto al rimborso del prezzo nel caso di pubblicità dell'acquisto, epperò fatta eccezione per i titoli al portatore, per i quali l'acquisto è assicurato per qualunque caso di perdita e senza distinzione tra acquisti onerosi e gratuiti.

La soluzione intermedia dell'art. 709, fondata sulla pubblicità dell'acquisto, si spiega bene come temperamento in un regime, che non sacrifica mai il diritto del proprietario all'acquirente a *non domino*, non si spiega altrettanto agevolmente in un diritto che negli acquisti anche privati di regola dà la preferenza all'acquirente, perchè la pubblicità dell'acquisto dovrebbe senz'altro essere capace di superare l'ostacolo, derivante dall'essere la cosa entrata in circolazione in seguito a furto o smarrimento.

La complessità del sistema è aumentata dalle numerose e difficili questioni, relative al diritto di rimborso del prezzo (Segrè, *Riv. dir. comm.* 1918, 11, 108; 1925, 11, p. 62 segg.; 1928, 11, 73; Temi Emil. 1927, 1, 396; *Riv. dir. comm.* 1929, II, 181; F. S. Coviello, *Riv. dir. comm.* 1928, 11, 209; P. De Antoni, *Foro Subalp.* 1927, 542, Montel, *Possesso di buona fede*, p. 302 segg.).

Perciò non fa meraviglia come il codice germanico, a differenza di quello svizzero (art. 934 capoc.) abbia abolito questo mezzo termine, epperò abbia esteso l'ambito della categoria delle cose, sottratte all'eccezione stabilita nel § 935 all'acquisto delle cose rubate e smarrite, comprendendo in quella categoria, oltre i titoli al portatore, il danaro e le cose alienate ai pubblici incanti; mentre, come si disse, sotto un altro punto di vista, si facilita opportunamente l'acquisto a favore di chi ha acquistato in buona fede non circa la proprietà, ma circa la facoltà di disporre del commerciante, che aliena o pignora nell'esercizio del suo commercio.

In conclusione, è più che dubbio che il sistema attuale nostro, fondato sul criterio discrezionale della perdita volontaria e involontaria del possesso, colle eccezioni ivi poste e coi temperamenti che l'accompagnano, nonostante gli esempi antichi e recenti del codice germanico e svizzero, meriti di essere riprodotto in una nuova legislazione, anche se il nuovo ordinamento che potrebbe proporsi rappresentasse un miglioramento o un progresso sotto vari punti di vista in confronto di quello vigente.

E allora rimane la domanda, quale altro sistema dovremmo preferire che non faccia capo alla nota distinzione fra spossessamento volontario e involontario?

Una soluzione radicale sarebbe quella che, prescindendo da distinzioni ingombranti tra acquisti in pubblico e in privato e acquisti onerosi e gratuiti, fondasse l'acquisto sull'esistenza del titolo idoneo e sull'acquisto del possesso in buona fede. Tale soluzione se presenta certo il vantaggio della maggiore semplicità non pare che favorisca oltre misura l'acquirente a *non domino* di fronte al proprietario spogliato. L'obiezione ha infatti perduto molto del suo peso, quando si consideri che una così vasta categoria di cose quali i titoli al portatore, è assoggettata appunto per il nostro diritto a questo regime, e che, se non altro una forte tendenza della dottrina, in materia di vendita o aggiudicazione, in seguito ad esecuzione anteriore alla vendita o all'aggiudicazione mira ad assicurare la piena efficacia dell'acquisto, senza distinzione circa la natura dello spossessamento e senza che occorra nè buona fede, nè acquisto di possesso (cfr. Segrè, *Addiz., cit.*, p. 57 n. 1; ma v. contro queste dottrine e per l'applicazione dei principi generali vigorosamente: Bigiavi, *La separaz.*

tardiva in Riv. dir. comm. 1936, I, p. 71 segg.). Limitandoci qui agli acquisti non dipendenti da esecuzione forzata (per quelli che ne dipendono la parola definitiva spetterà ai nostri studiosi di diritto processuale), non si ritiene che tale innovazione, estesa a tutte le cose mobili, che si raccomanda per la sua semplicità, si presenterebbe eccessivamente pericolosa; come non si dimostra tale nel nostro diritto la esclusione dei titoli al portatore dall'eccezione degli articoli 708, 709, 2146 e nel diritto germanico quella del danaro e dei titoli al portatore dell'eccezione stabilita nel § 935; si consideri del resto che l'eccezione relativa alle cose rubate e smarrite fu cancellata anche nel cod. ungherese - § 299.

Tutto considerato, non si dovrebbe ritenere improvvida e pericolosa questa innovazione, se si accolgono i rigorosi principi del progetto, per cui l'efficacia della buona fede è esclusa dalla negligenza grave, per cui è escluso l'acquisto quando si abbia conoscenza o grave sospetto dell'irregolare provenienza e quando la buona fede si riferisca non alla proprietà della cosa, ma alla facoltà di disporne, salvo che non si tratti di un commerciante che venda o dia a pegno nell'esercizio del suo commercio.

Se si accogliesse questo concetto, basterebbe eliminare dal primo sistema l'eccezione relativa alla perdita involontaria delle cose mobili e le restrizioni e i temperamenti relativi a questa eccezione non avrebbero più ragione di essere.

Può parere che, così concepito, il progetto meriti la preferenza su altri che si allontanerebbero dal nostro diritto attuale restringendo in vario modo l'applicazione del principio dell'acquisto *a non domino* e segnando un notevole regresso di fronte al principio ora dominante, dell'efficacia degli acquisti mobiliari in buona fede *a non domino*.

3) Terzo e quarto sistema:

Un giudizio definitivo sul sistema preferibile, in ogni modo, non può darsi, se non si pongono a raffronto due sistemi alquanto divergenti e però alquanto affini tra loro, che valgono quanto agli acquisti mobiliari *a non domino*: quello del diritto austriaco e quello del diritto inglese.

a) Secondo il diritto civile austriaco (§ 367), che è in proposito anche più largo del cod. comm. austriaco (§ 306), la rivendicazione della cosa mobile è negata contro il possessore di buona fede e questi ne diventa proprietario, se l'abbia acquistata in una pubblica asta o da persona abilitata a tale commercio, o in una vendita mediante pubblici mediatori, o mediante un pubblico ufficiale autorizzato alle pubbliche azioni o mediante l'organo di esecuzione, o altrimenti, che l'abbia acquistata a titolo oneroso da colui al quale l'attore aveva affidato la cosa. Analogamente nel caso di pegno di cosa altrui, il *dominus* deve indennizzare l'acquirente di buona fede del pegno o deve altrimenti accontentarsi di essere risarcito dal pignorante (§§ 367, 456; Oesterr. bürg. G. B. cfr. art. 306-308 HGB. §§ 268, 269 liv. prozessordnung). D'altro canto, per i titoli al portatore è stabilita un'eccezione complessa, in quanto l'acquisto avviene anche senza che l'alienazione o il pegno provengano da un commerciante nell'esercizio del suo commercio (§ 307), quindi in tutti i casi, e in quelli del § 367 del c. civ. austr. e anche in ogni altro caso di acquisto da privati, inoltre anche se i titoli fossero rubati o perduti, mentre per il § 367 solo se alcuno acquista da colui a cui la cosa fu affidata ed acquista a titolo oneroso fa un acquisto valido.

Nell'insieme, il sistema formatosi, si potrebbe dire, per successive stratificazioni, è eccessivamente complicato, alquanto incerto e poco armonico. La distinzione, nel caso che alcuno acquisti dal consegnatario, tra gli acquisti onerosi e gratuiti, è bensì accolta anche nel nostro diritto in altri rapporti (azione revocatoria, mancanza di garanzia per evizione, ecc. ecc.), e in sé è astrattamente giustificabile poichè in questo caso il proprietario *certain de danno vi-*

lando, mentre l'acquirente *certat de lucro captando*, ma non possiamo dissimularci le difficoltà pratiche, che deriverebbero dall'accoglierla, specialmente riguardo alla prova. D'altro canto l'acquisto che alcuno faccia dal successore singolare del consegnatario, se l'alienante non rientra in qualcuna delle categorie già contemplate non è ugualmente sicuro, e tanto più se si acquista dal ladro o dall'acquirente di buona o mala fede da lui (ove beninteso non si tratti di titoli al portatore) e siamo quindi anche qui innanzi a conseguenze determinate dal caso. Si aggiunga che il *hiatus* tra il regime delle cose mobili e quelle dei titoli al portatore è nel sistema austriaco anche più grande, in quanto solo per gli acquisti onerosi vale nelle cose mobili in genere il principio della validità dell'acquisto in b. f. *a non domino*.

b) il sistema del diritto inglese ha qualche affinità col sistema del diritto civile e commerciale austriaco, ma è di contorni molto incerti e si allontana ancor più dal sistema nostro, e l'accoglierlo, nel nostro diritto, sia pure con opportune modificazioni, significherebbe in massima un regresso di fronte al nostro diritto attuale.

Come è noto, il trasferimento dei mobili, mediante vendita, è regolato dal *Factors Act* del 1889 e da altre disposizioni legislative, quale il « *Sale of Good Act* del 1893 » che non fa che catalogare le decisioni giudiziarie ammesse come regole pratiche. In generale, se il venditore non ha titolo per trasferire le cose del vero proprietario, poichè *nemo dat quod non habet*, l'acquirente non è protetto, ma vi sono eccezioni:

a) per la moneta corrente anche rubata o perduta a favore di chi l'ha ricevuta in pagamento o a mutuo, ecc.;

b) per le cose mobili rubate o perdute a favore di colui che le ha acquistate in mercato pubblico o aperto (*markei overt*), purchè in buona fede e, ignorando ogni difetto o assenza di titolo da parte del venditore; la b. f. è presunta. Deve trattarsi di vendita in fiera o mercato, fra il sorgere e il calar del sole, e in un negozio aperto (non nel fondo di una bottega od in una bottega chiusa) di cosa usualmente venduta in questa bottega; lo stesso vale anche se effetti di commercio o gioielli sono dati in pegno in mercato aperto. Ma le regole del mercato aperto nella stessa Inghilterra non si applicano che a una categoria circoscritta di vendite al minuto in un luogo dato e non si applicano a certe specie di cose di prezzo troppo elevato; inoltre se per le cose perdute e rubate vale del pari l'eccezione della vendita a mercato aperto, per le cose rubate una difficoltà nasce dal fatto che il diritto penale non è ancora chiaramente separato nel « *Common Law* », e in causa della sect. 24 del « *Sale of Goods Act* », secondo la quale il colpevole è perseguito e condannato, la proprietà ritorna (*reverts*) al suo proprietario o a chi lo rappresenta, nonostante qualsiasi contratto intermedio di vendita a mercato aperto o altrimenti, mentre quanto alle cose ottenute per frode o altri mezzi illeciti non equivalenti a un *larceny* (ladroneccio, furto), la proprietà delle cose non ritornerà all'antico proprietario, nè al suo rappresentante per la sola ragione della condanna del colpevole.

In sostanza il diritto inglese non conosce le brevi prescrizioni dei diritti continentali, limita assai il concetto di mercato aperto e tra il proprietario e l'acquirente di b. f. preferisce il proprietario, lasciando a questo un diritto di regresso, spesso illusorio, contro il suo venditore. D'altra parte la Sect 23 del « *Sale of Goods Act 1893* » stabilisce che quando il venditore di cose mobili ha un titolo annullabile, ma non annullato, al momento della vendita, l'acquirente di b. f. o ignaro del difetto del titolo del venditore acquista un titolo valido su di essi.

Le decisioni in cui la legge ebbe applicazione non sono tutte così concordi, nè tali da illuminare sulla portata precisa della regola; in complesso esse si accordano abbastanza quanto alla difesa dell'acquirente di buona fede della proprietà e del pegno trattandosi di cose ottenute non per furto

proprio, ma per dolo, frode, abuso di fiducia, ecc., con un limite che ne restringe d'assai la portata, in quanto per il valido acquisto del terzo di buona fede (o coll'acquisto immediato del possesso della cosa o per mezzo di titoli rappresentativi, per es. polizza di carico), occorre che chi ha ottenuto con frode le merci abbia però conchiuso un contratto, sia pure annullabile, colla persona ingannata, di guisa che questa comunque abbia voluto separarsi dalla proprietà e dal possesso della cosa a favore di lui.

Un punto importante sul quale si richiama l'attenzione è anche quello del concetto di *b. f.*, definita nella Sect 62 del «Sale of Goods Act» come un agire onestamente, anche se accompagnato da negligenza; essa è l'opposto della frode. La massima del «Civil Law», *culpa lata dolo aequiparatur*, non è completamente ivi accolta, sebbene la grave negligenza possa far sospettare la mala fede: in sostanza la semplice conoscenza del difetto del titolo dell'altra parte, che, secondo l'opinione comune, caratterizza anche qui la buona fede nel diritto francese (art. 550) e nei codici da esso derivati, non è ammessa in diritto inglese. Ma per la dottrina della «consideration», tra chi ha acquistato a titolo gratuito e il proprietario leso, questi ha preferenza, e per l'applicazione dell'altra dottrina della «notice», un peso reale di cui si aveva o si doveva avere notizia, deve essere rispettato.

Occorre da ultimo osservare che un'altra eccezione al principio del diritto comune «*nemo dat quod non habet*», proviene dalla Sect. 2 del «Factors Act» del 1899; in virtù di questa se un agente di commercio, venda o pignori le merci, che ha presso di sé, anche senza avere il consenso del proprietario (che è presunto sino a prova contraria) di poterne disporre, l'operazione è valida, purchè l'*accipiens* non abbia conoscenza nel momento dell'atto della mancanza o della cessazione della facoltà di disporre. La regola si estende anche al caso in cui l'agente abbia indotto con frode il mandante a consegnargli sia le merci, sia il titolo di rappresentanza.

Nell'insieme può parere singolare che in un paese così mercantile e di così estese relazioni commerciali si sia proceduto così a rilento nel provvedere agli interessi di un commercio e di una circolazione delle merci tranquilla e rapida, se non è forse la stessa estensione di tali rapporti commerciali, che moltiplica i rischi, e il formalismo accentuato del suo diritto, che ha costituito una remora.

E' però anche da riconoscere che, in complesso, colle regole relative alle operazioni fatte in buona fede in mercato aperto di cose anche rubate o smarrite, alla protezione dei terzi di buona fede contro la frode, alla validità degli acquisti che alcuno fa in buona fede da chi appaia, ma non sia autorizzato a disporre delle merci, con quelle relative al contenuto stesso della buona fede e alla «consideration», si sono risolti gran parte dei problemi più assillanti nella materia delle cose mobili, del danaro e dei titoli al portatore, in modo non disforme, o non molto disforme, da quella che può dirsi almeno la tendenza del diritto continentale. Ma ancor più che per i principii ivi accolti, ciò che sconsiglia e impedisce dal seguire d'avvicino le regole e la pratica del diritto inglese è la differenza dei punti di vista e la stessa incertezza e frammentarietà di quelle regole e di quella giurisprudenza; non è questione di minore o maggiore duttilità, è questione di un più o meno sicuro orientamento nella folla dei casi che presenta la pratica.

Ad ogni modo il relatore aveva creduto opportuno di sottoporre all'esame della Commissione un altro schema più eclettico, che attinge elementi in parte dal diritto austriaco e in parte dal diritto inglese e che si fonderebbe sui seguenti principii. Per le cose mobili altrui anche se rubate o smarrite in generale sarebbe decisivo per l'acquisto del diritto oltre l'acquisto del possesso in buona fede la pubblicità dell'alienazione; ma questa regola della pubblicità dell'alienazione non potrebbe valere per il danaro e i titoli al portatore, sia per non fare un passo a ritroso, sia perchè le relative operazioni sono assai di

frequente sottratte alla pubblicità. Sarebbe stato d'altra parte escluso l'acquisto di cose mobili altrui in generale, ove manchi tale pubblicità, anche nel caso di perdita volontaria del possesso, mentre il diritto austriaco ammette in tal caso la validità dell'acquisto se oneroso, anche senza la pubblicità dell'acquisto.

Rimaneva inalterato quanto è stabilito circa la credenza nella facoltà di disporre da parte dell'autore non commerciante o invece commerciante.

Chè se poi l'atto di acquisto è avvenuto in buona fede all'infuori delle condizioni stabilite in precedenza, il diritto non si acquisterebbe se non trascorso un biennio dall'alienazione.

Tolta infatti la distinzione tra perdita volontaria e involontaria sia riguardo alle cose, per le quali, nonostante la buona fede non è ammesso l'acquisto, sia riguardo a quelle per le quali in grazia della buona fede è invece ammesso l'acquisto (danaro e titoli al portatore) non vi è più ragione di riportare l'inizio di questo termine al momento della perdita, ma sembra più congruo riportarlo al momento dell'acquisto.

La publiciana del diritto austriaco (§§ 372, 373, 374) sarebbe stata in parte assorbita dalle disposizioni proposte, in parte non sarebbe fondata, in quanto per diritto austriaco tra l'acquisto a titolo oneroso e quello a titolo gratuito si dà preferenza al primo, mentre secondo la proposta formulata in tale progetto, l'acquisto di cosa altrui, che non si accompagni alla pubblicità, non sarebbe mai valido, neppure in caso di perdita volontaria e per il danaro e i titoli al portatore il carattere oneroso o gratuito dell'acquisto non avrebbe influenza.

Ma tutto considerato, pare che il regime preferibile sia quello più radicale indicato al n. 2, per cui è tolta ogni differenza tra specie e specie di cose e fra specie e specie di spossessamento, ma a giusta salvaguardia del proprietario spogliato è imposta all'acquirente la prova del titolo idoneo e il requisito della buona fede è inteso con particolare rigore.

A queste direttive rispondono gli articoli 533 e 540 del progetto.

* La C.A.L. approvò la norma del progetto (*Atti C.A.L.*, verb. n. 27, pag. 342).

R. R., n. 202. — Nell'art. 341 è mantenuto il principio che si suole esprimere con la massima « il possesso vale titolo ». Colui al quale sono alienate cose mobili o titoli al portatore da chi non ne è proprietario 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.

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 mi 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 consignatario 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. E' 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 sì vasta e importante categoria di cose, quali i titoli al portatore.

Quest'articolo, come risulta dalla sua precisa dizione, si applica soltanto ai casi di acquisto a non domino e non riflette i casi di acquisto a domino per un titolo comunque viziato. Non sempre sarà agevole stabilire se un determinato acquisto presenti o meno i caratteri dell'acquisto a non domino. Se l'alienante è proprietario sotto condizione risolutiva e l'alienazione è avvenuta prima del verificarsi della condizione, può l'acquirente di buona fede opporre l'art. 341 a colui che agisca in rivendicazione per essersi verificata in suo favore la condizione risolutiva?

Considerando che al momento dell'acquisto la condizione non si era ancora verificata e che perciò a quella data l'alienante era proprietario della cosa, potrebbe ritenersi che non ricorressero i presupposti richiesti per l'applicabilità dell'art. 341. Senonchè è da obiettare in contrario che per l'efficacia retroattiva della condizione l'alienante diventa non dominus ab origine, il che dovrebbe rendere applicabile al terzo acquirente di buona fede l'art. 341.

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.

L. P. : Prog. Comm. Reale, art. 536.

*R. C. R., pag. 219. — L'art. 536 si riferisce alla materia mobiliare e risolve negativamente la questione, controversa in dottrina e in giurisprudenza (Segrè, *Addiz. II al Trattato della Prescrizione di Baudry Lacantinerie*, pag. 95 segg.; e in *Riv. dir. comm.* 1909, II, 166; Vivante, *Trattato*, III, 1471), se acquisti la proprietà o il diritto sulla cosa in base all'acquisto del possesso colui che, conoscendo l'irregolare provenienza della cosa, creda però che l'attuale od un precedente autore ne sia divenuto proprietario (per usucapione, per acquisto in buona fede e con giusto titolo, ecc.). Tale soluzione, contraria a quella che sembra doversi accogliere nel sistema della legge germanica (§ 932 c. civ. germ. e 360 c. comm. germ.), per la quale la mala fede nell'acquisto delle cose mobili dal non proprietario o dal carente del diritto di disporre è intesa come conoscenza o ingiustificata ignoranza della proprietà o rispettivamente (con limitazione ai casi indicati nel § 300 cit.) del diritto di disporre dell'autore, si impone per più ordini di ragioni. Anzitutto, essa ha il grande appoggio della tradizione del diritto romano (cfr. Segrè, *op. cit.*, pag. 69 segg.); inoltre le conseguenze dell'opinione contraria sarebbero gravissime per il rivendicante e certo non atte a corroborarla. Infatti, posto che l'acquisto fosse assicurato in tali ipotesi, l'ignoranza relativa alla mala fede di uno solo degli autori intermedi basterebbe ad assicurargli la validità dell'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 molte 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 nella lite; tanto varrebbe dire che la mala fede non nuoce mai.

Atti C.A.L., verb. n. 27, pag. 344:

GIAQUINTO, relatore. Nota che per l'articolo in esame, se c'è un vizio noto nella provenienza della cosa, non si acquista mai la proprietà, anche se si crede che il proprio immediato o precedente autore ne sia divenuto proprietario (per usucapione, per acquisto in buona fede con giusto titolo).

La norma è stata criticata, osservandosi che è eccessivamente rigorosa, in quanto basterebbe un vizio iniziale nel possesso, che sia conosciuto, per rendere incommerciabile la cosa.

Dal canto suo invece la trova giustificata, perchè quando uno conosce che la cosa è pervenuta illegittimamente nel possesso di una persona, ha il dovere di usare una diligenza maggiore nell'acquistarla e di accertarsi che il suo autore ne sia divenuto effettivamente proprietario.

PRESIDENTE. Chiarisce che la norma è stata redatta anche per evitare le frodi. Altrimenti colui che possiede in malafede potrebbe passare la cosa ad un compare e questo ad un terzo, il quale ultimo potrebbe sostenere di essere buon possessore della cosa non avendola acquistata dal possessore in malafede, ma da quell'altro. Si potrebbe, così, arrivare all'assurdo che il derubato o il danneggiato avverta l'acquirente di non comperare la cosa che gli è stata rubata perchè c'è un processo in corso e l'altro obbietti che non la compera dal ladro.

GIAQUINTO, relatore. Sostiene che la scienza dell'origine furtiva dovrebbe imporre una maggiore cautela, e rende dubbia la buona fede. A questo concetto si è ispirato l'articolo.

ROMANO MICHELE. Conviene che la norma si dovrebbe mantenere, ma vorrebbe che si limitasse soltanto alla prima parte dell'articolo sopprimendo le parole da «quand'anche» in poi, che gli sembrano superflue. A suo parere l'importante è che colui che acquista abbia conoscenza della illegittima provenienza, mentre non ha rilevanza la buona fede nei riguardi del diritto dell'autore.

PRESIDENTE. Obietta che la prima parte non contiene che un principio generale mentre la seconda parte dell'articolo configura proprio l'ipotesi per cui esso è stato redatto.

ASQUINI. Ritiene che la disposizione sia contraria alla giurisprudenza affermatasi in materia. Nessuno ha mai pensato che debba aver peso il fatto che l'acquirente conosca la lontana origine della cosa. Per esempio nel commercio dei rigattieri la norma sarebbe di grande intralcio.

ANDRIANI. Rileva che l'art. 648 del Codice penale non esige, perchè si configuri la ricettazione, che si sia acquistata la cosa direttamente dal ladro. Basta che colui che l'acquista ne conosca la illegittima provenienza.

ASQUINI. Riafferma di essere contrario alla norma. Perchè il precedente possessore della cosa ne sia proprietario bisogna che anche lui ne ignori l'origine furtiva. Così l'acquirente potrebbe vedersi mancare la proprietà attraverso la dimostrazione che la serie delle persone tra cui la cosa ha circolato ne conosceva l'origine furtiva, e per ciò nessuno ne è divenuto proprietario. E' convinto che la circolazione della cose mobili sarebbe infirmata da questo concetto della illegittima provenienza.

PRESIDENTE. Insiste perchè l'articolo sia mantenuto.

BERIO. Condivide l'opinione del collega Romano Michele che ha proposto la soppressione della seconda parte.

ANSELMI. Osserva che ad ogni modo sarebbe bene aggiungere l'avverbio «erroneamente» dopo il pronome «egli».

BARCELLONA. Si associa.

GIAQUINTO e BACCI. Credono che si avrebbe così un pleonasmo, perchè il

concetto che l'avverbio dovrebbe affermare è già implicito nella parola « crede ».

PRESIDENTE. Pensa che sia utile di aggiungere l'avverbio « erroneamente » dopo la parola « crede ».

La Commissione approva.

R. R., n. 203. — L'art. 342, 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.

La conoscenza dell'illegittima provenienza della cosa non nuoce se uno dei precedenti possessori abbia ricevuto la cosa stessa in buona fede in forza di un titolo idoneo al trasferimento, divenendone proprietario ai sensi dell'art. 341. In tal caso infatti il vizio della circolazione resterebbe sanato.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 1126.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 538.

R. R., n. 204. — Il conflitto fra successivi acquirenti della stessa cosa mobile o titolo al portatore dalla medesima persona è regolato dall'art. 343, il quale dà la preferenza a colui che ha conseguito in buona fede il possesso della cosa o del titolo, ancorchè il suo acquisto sia di data posteriore. Norma sostanzialmente identica era, nel vecchio codice (art. 1126), inserita in tema degli effetti dei contratti; ma la disposizione ha sede più adatta in questo titolo, giacchè essa 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.

R. R., n. 204. — In conformità del codice del 1865 (art. 707) ho escluso l'applicabilità del principio « possesso vale titolo » alle universalità di mobili. In genere, tali aggregati, a differenza delle singole cose mobili, non sono destinati a una rapida circolazione, nè vi sono per essi le difficoltà, che si presentano per le cose singole, di conoscere la loro provenienza.

Ho inoltre escluso che il principio trovi applicazione per i beni mobili iscritti in 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.

Secondo quest'articolo, il principio che il possesso vale titolo non si applica alle universalità di mobili e ai beni mobili registrati. In ordine alle une e agli altri l'acquisto a non domino si può sanare soltanto con l'usucapione. Ma quale sarà il termine dell'usucapione? Manca una disposizione espressa sull'usucapione delle universalità di mobili. Altrettanto è a dirsi per i beni mobili registrati, fatta eccezione della speciale ipotesi dell'art. 348, che prevede l'usucapione triennale in base ad un titolo idoneo debitamente trascritto.

Ciò posto due soluzioni sono possibili: o ammettere che le universalità di mobili e i mobili registrati fuori dell'ipotesi dell'art. 348 siano soggetti all'usucapione ventennale prevista per gli immobili dall'art. 345; oppure ammettere che le une e gli altri, sempre fuori dell'ipotesi dell'art. 348, siano usucapibili nei termini previsti dall'art. 347 per i beni mobili in genere.

La questione ha importanza per le universalità di mobili e per i mobili registrati posseduti senza titolo idoneo ma in buona fede, poichè nell'ipotesi di mala fede l'usucapione si compirebbe, anche in base all'art. 347, nel termine di venti anni come per gli immobili. Ma la questione può avere importanza anche per le universalità di mobili e per i mobili registrati, posseduti in buona fede con un titolo idoneo, senza che ricorrano gli estremi dell'art. 348, in quanto chi ritenesse usucapibile in cinque anni, ai sensi dell'art. 347, una universalità di mobili o un mobile registrato posseduto senza titolo idoneo in buona fede, a fortiori potrebbe ritenere usucapibile nello stesso termine l'universalità di mobili o il mobile registrato posseduto in buona fede con un titolo idoneo.

Delle due possibili soluzioni sopra accennate la prima si fonderebbe sulla considerazione che nel nostro sistema giuridico le universalità di mobili e i mobili registrati hanno una disciplina, che sotto più aspetti si differenzia dal regime dei beni mobili per modellarsi su quello degli immobili. Ma a conforto dell'altra soluzione sta il duplice rilievo che l'universalità di mobili non può farsi rientrare per definizione nella sostanza immobiliare (art. 3) e che i mobili registrati, in difetto di esplicite disposizioni, sono soggetti alla disciplina dei beni mobili (art. 6).

Sezione III. — DELL'USUCAPIONE.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 2135.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 577.

R. C. R., pag. 248. — Si è proposto nel progetto sulle servitù di ammettere l'usucapione della servitù senza distinzione, quindi anche di quelle non apparenti e discontinue, conformemente alla tradizione del diritto romano che non conosce distinzioni in proposito. Il divieto per queste non sembra aver ragione d'essere, tanto più ove si ammetta, come è ammesso dall'attuale codice e come era in diritto romano, la possibilità di un possesso (s'intende nel senso attuale) di tali servitù.

E una volta ammesso il principio, non v'è ragione di limitarlo al caso in cui il possesso si accompagni ad un giusto titolo trascritto, come era proposto nel progetto di legge sulla prescrizione (art. 1): ogni qualvolta vi sia possesso, questo potrà condurre all'usucapione.

Si è creduto di ridurre a 10 anni il termine dell'usucapione ordinaria in conformità di quanto si è stabilito nel progetto sulle obbligazioni per la prescrizione estintiva.

* La C.A.L. propose di elevare il termine per l'usucapione da dieci a venti anni. (*Atti C.A.L.*, verb. n. 34, pag. 423).

R. R., n. 205. — Si è attuata una più organica e razionale sistemazione della materia col trasferire sotto il titolo del possesso le norme particolari all'usucapione.

Nelle linee essenziali la disciplina dell'usucapione immobiliare non differisce da quella tracciata dal codice del 1865.

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 (art. 345). Ho ridotto il termine di trent'anni stabilito dal vecchio codice, al fine di adeguarlo al più accelerato ritmo delle moderne relazioni economiche e sociali.

E' da tener presente che non tutti i diritti reali di godimento sono usucapibili. Ed infatti le servitù non apparenti non possono acquistarsi per prescrizione (art. 250).

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 2137.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 578.

Vedi R. C. R., sub art. 335.

R. C. R., pag. 247. — Accanto all'usucapione ordinaria acquisitiva, tanto per gli immobili che per i mobili, si è mantenuta quella del possessore della proprietà e d'altro diritto reale di godimento sopra un immobile, di buona fede, e con giusto titolo trascritto, benchè 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. Come è noto, le opinioni sul 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 tutte le apparenze esteriori di un 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 trovarsi in condizione più favorevole chi è in buona fede ed inoltre ha un titolo formalmente valido e trascritto, che pone sull'avviso chiunque voglia vantare diritti sulla cosa.

R. C. R., pag. 248. — Si ritiene di dover proporre la riduzione a 5 anni del termine dell'usucapione immobiliare in base al possesso di buona fede e con giusto titolo trascritto, sembrando d'altro canto troppo breve quello triennale del codice austriaco (§ 1467).

* La C. A. L. propose di elevare il termine per l'usucapione di buona fede da cinque a dieci anni. (*Atti C.A.L.*, verb. n. 34, pag. 423).

R. R., n. 205. — 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. E' così risolta una questione a cui dava luogo la formula meno precisa dell'art. 2137 del codice del 1865.

L'usucapione decennale è ammessa per gli immobili e per i diritti reali di godimento. Deve pertanto escludersi che il diritto di ipoteca, costituito a non domino, possa acquistarsi mediante usucapione.

L'usucapione decennale, per quanto richieda per la sua applicabilità un titolo idoneo che sia stato trascritto, è pur sempre una usucapione e come tale non può applicarsi a quei diritti reali di godimento che non siano per loro natura usucapibili. E' da ritenere pertanto che l'acquirente a non domino di una servitù non apparente non possa sanare l'acquisto mediante l'usucapione decennale.

Sulla portata dell'espressione « acquisto da chi non è proprietario » vedi la nota sub. art. 341.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 579, 577, 2° comma.

R. C. R., pag. 248. — Per evitare la ingiustificata sproporzione relativamente ai mobili tra lo acquisto del possesso in buona fede e con giusto titolo che si verifichi immediatamente, e l'acquisto in buona fede ma senza giusto titolo, che col sistema attuale richiederebbe un possesso di 30 anni (ora 10), si è introdotta una prescrizione triennale per tale ipotesi.

R. R., n. 206. — 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 sia di mala fede.

L'ipotesi, prevista in quest'articolo, dell'acquisto del possesso di cosa mobile in buona fede senza titolo idoneo ricorre quando l'acquisto del possesso ha luogo non in virtù di un titolo obiettivamente esistente, ma in virtù di un titolo meramente putativo.

Si pensi, ad esempio, al caso di colui che ritenendo erroneamente di essere erede legittimo di una determinata persona s'immetta in buona fede nel possesso di beni mobili. Costui, in base all'art. 347, acquisterà la proprietà dei beni col decorso di cinque anni.

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 in 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.

* La C. A. L. propose di integrare la disposizione dell'articolo precedente con un'altra del seguente tenore: «La prescrizione decorre dalla data di registrazione o trascrizione dell'atto per i mobili soggetti a speciale forma di pubblicità» (*Atti C.A.L.*, verb. n. 34, pag. 423).

R. R., n. 206. — Sull'usucapione abbreviata degli immobili si modella l'usucapione abbreviata dei mobili iscritti in pubblici registri. La proprietà e gli altri diritti reali di godimento su di essi si acquistano col decorso di tre anni dalla data della trascrizione del titolo d'acquisto *a non domino*.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 689.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 531.

R. R., n. 207. — Affinchè il possesso conduca all'usucapione occorre che 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.

La violenza o la clandestinità nell'acquisto del possesso, finchè durano, impediscono al possesso viziato di produrre effetti. Ma il capoverso dell'art. 349 intende vietare qualsiasi effetto ovvero soltanto gli effetti ad usucapionem? La questione ha importanza pratica ai fini dell'ammissibilità dell'azione di reintegrazione limitatamente all'ipotesi della clandestinità (art. 354). Il possesso di una cosa, acquistato ed esercitato in maniera clandestina, non porta all'usucapione; ma è tutelabile con l'azione di reintegrazione?

Avuto riguardo alla sua collocazione, sembrerebbe che con questa norma si sia voluto privare il possesso, viziato nell'acquisto, soltanto degli effetti ad usucapionem e che anche per esso, limitatamente però all'ipotesi della clandestinità, sia esperibile la difesa possessoria contro lo spoglio. Per l'ipotesi del possesso acquistato e mantenuto con violenza, la questione sulla portata del

capoverso dell'art. 349 non ha la medesima importanza pratica che essa presenta per l'ipotesi della clandestinità. Infatti, per il noto principio generale «qui continuat non attentat», colui che si è immesso e si mantiene nel possesso di una cosa violentemente, non potrebbe invocare la difesa possessoria contro lo spossessato, che senza mai desistere dalla lotta per la conservazione della cosa posseduta riuscisse a vincere la violenza altrui e a recuperare la cosa stessa.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 2116.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 530.

R. R., n. 208. — L'art. 350 regola i modi d'interversione del possesso, agli effetti dell'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.

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.

R. R., n. 208. — Circa le cause di sospensione e d'interruzione dell'usucapione e il computo dei termini, ho richiamato, nei limiti della loro applicabilità, le disposizioni dettate in tema di prescrizione estintiva.

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.

R. R., n. 208. — Ho 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 2124.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 589.

R. C. R., pag. 252. — Quanto alle *cause d'interruzione della prescrizione*, quella naturale si ha soltanto se il possessore sia stato privato per oltre un anno del possesso (cfr. art. 2124 c. civ.), e anche in tali casi l'interruzione non ha luogo se dentro l'anno fu proposta l'azione diretta a recuperare il possesso e per essa il possesso fu recuperato.

R. R., n. 208. — Quanto all'interruzione naturale, questa si ha quando il possessore sia stato privato per oltre un anno del possesso (art. 353, primo comma). La disposizione è conforme a quella dell'art. 2124 del vecchio codice, che ho tuttavia creduto opportuno integrare 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.

CAPO III.**DELLE AZIONI A DIFESA DEL POSSESSO.****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.

P. L.: C. civ. 1865, artt. 695, 696.

L. P.: Prog. Comm. Reale, artt. 555, 556.

R. C. R., pag. 242. — L'art. 555 riproduce nel 1° comma la norma dell'articolo 695 codice civile sull'azione di reintegrazione, ponendo però in luce ciò che dall'art. 695 c. civ. non risulta, che cioè essa spetta non soltanto per il possesso che spetta al proprietario, ma anche per il possesso di qualsiasi altro diritto reale. Se lo spoglio è clandestino, l'anno decorre dal giorno della scoperta dello spoglio. L'azione 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, apprendista, domestico o commesso. Questi potrà, ove sia possibile, valersi della facoltà concessagli dall'art. 553; se occorrerà agire in reintegrazione ci penserà il possessore.

Atti C.A.L., verb. n. 29, pag. 359:

MACARINI CARMIGNANI, *relatore*. Avverte che l'ultimo comma ha dato luogo ad obiezioni, poichè non si concede l'azione di reintegrazione a chi tenga le cose per ragioni di servizio, che implicano rapporti di subordinazione, o per ospitalità. A suo avviso — invece — si dovrebbe concedere, perchè non è giusto che un domestico, nel caso di assenza o impedimento del padrone, se viene spogliato del possesso non possa agire.

COSTAMAGNA. Bisognerebbe, in ogni caso, porre in rilievo il concetto di assenza o impedimento del possessore, altrimenti si verrebbe a pregiudicare il rapporto gerarchico.

BACCI. Nota che è stato soppresso il concetto di violenza contenuto nell'articolo 695 del Codice vigente.

PRESIDENTE. Si è, forse, considerato che non è necessaria la violenza nel caso previsto dall'articolo in esame: ad una persona, per esempio, si porta via l'orologio mentre dorme.

BACCI. Ritiene allora inutile il secondo comma che prevede lo spoglio clandestino.

PRESIDENTE. Avverte che l'elemento della clandestinità non è necessario agli effetti dell'azione, ma si riferisce solo al termine, che decorre dal giorno della scoperta dello spoglio.

In ordine all'azione la relazione della C. R. spiega perchè essa è concessa al possessore o detentore autonomo e non a quello non autonomo.

GIAQUINTO. Rileva che nella disposizione si dà al possesso una portata ampia, in quanto comprende anche la detenzione autonoma.

Il conduttore, ad esempio, che non è un possessore ai sensi dell'articolo 522, ma un detentore *nomine proprio*, potrebbe far valere l'azione di reintegrazione.

BACCI. Adotterebbe la formula dell'articolo 695 del Codice vigente.

PRESIDENTE. Ritiene utile proteggere contro lo spoglio anche il detentore autonomo; bisognerebbe però, per ovviare al rilievo del camerata Giaquinto, formulare nel seguente modo il primo comma:

« Chi è stato spogliato del possesso o della detenzione può entro l'anno dal sofferto spoglio chiedere contro l'autore di esso la reintegrazione nel possesso o nella detenzione medesimi ».

La Commissione approva.

GIAQUINTO. Sopprimerebbe il terzo comma in quanto se l'azione è concessa al detentore autonomo, evidentemente è concessa anche al possessore in nome altrui, come, ad esempio, l'usufruttuario.

Così rimane stabilito.

R. R., n. 209. — La disciplina delle azioni possessorie non si allontana sostanzialmente dagli schemi del codice del 1865.

L'azione di reintegrazione è data per lo spoglio qualificato da violenza o da clandestinità. Oltre che al possessore, l'azione è concessa a chi ha la mera detenzione della cosa. Mi è sembrato però opportuno negarla a chi detiene la cosa per ragioni di servizio o di ospitalità: l'azione potrà in tal caso esperirsi dal possessore.

Come nel codice del 1865 (art. 696), l'azione deve essere proposta entro l'anno dal sofferto spoglio; ma, se lo spoglio è clandestino, il termine decorre dal giorno in cui è scoperto.

E' evidente che si prevede lo spoglio del possesso esercitato in modo corrispondente non solo alla proprietà, ma anche ad un altro diritto reale, come usufrutto, servitù, ecc.

Circa il concetto di violenza nello spoglio vedi la nota sub art. 356.

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.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 557.

R. C. R., pag. 243. — La difesa contro lo spoglio è data anche contro chi abbia acquistato il possesso a titolo particolare nella consapevolezza dell'avvenuto spoglio (art. 557; cfr. per il diritto canonico c. 18 X de rest. spol. 2, 3).

R. R., n. 209. — Costituisce una disposizione nuova quella dell'art. 355, il quale ammette che l'azione di reintegrazione sia proposta contro chi abbia il possesso in virtù di un acquisto a titolo particolare fatto con la conoscenza dell'avvenuto spoglio. La norma, già accolta nella dottrina canonica, colpisce l'acquirente che, consapevole dello spoglio compiuto dal suo dante causa, trae profitto dalla lesione arrecata al possesso altrui.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 694.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 554.

R. C. R., pag. 242. — Riguardo all'azione di manutenzione due innovazioni che si propongono sono l'abolizione di un periodo di possesso necessario per poterla sperimentare e l'estensione dell'azione al possesso di beni mobili, forse per una svista già ammessa nel c. pr. civ. art. 93, ma che comunque, si impone, essendo venuto meno, nell'odierna economia ogni motivo di diverso trattamento delle cose mobili ed immobili ed essendo privi di fondamento gli argomenti che si adducono contro tale estensione (art. 554; cfr. Baratonio, *Azioni poss.*, pag. 357, Stolfi, pag. 154). Non sembra infatti che l'azione possa turbare la circolazione dei mobili in più larga misura dell'azione di spoglio, che pure — ed opportunamente — è concessa; nè risulta la pretesa inconciliabilità col principio che per i terzi il possesso di buona fede vale titolo.

E' sembrata inutile una dichiarazione esplicita del carattere restitutorio dell'azione, risultando esso dalla corretta interpretazione dell'articolo; se infatti il giudice deve mantenere nel possesso, ove la molestia consiste nella costruzione di un'opera, egli ne dovrà ordinare l'abbattimento.

R. R., n. 210. — Per ciò che concerne l'azione di manutenzione, 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.

L'ultimo comma dell'art. 356 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 mancanza degli 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; l'innovazione non mi è sembrata da accogliersi, potendo apportare notevole turbamento alla circolazione dei beni.

L'ultimo comma dell'articolo ammette, alle stesse condizioni richieste per l'esercizio dell'azione di manutenzione, la difesa possessoria contro lo spoglio non violento e non clandestino. Può apparire non razionale che la legge consideri come illecito spossessamento la perdita del possesso che sia avvenuta senza violenza e senza clandestinità. Ma è da ritenere che la legge si sia riferita a quelle ipotesi di spossessamento, che, pur senza essere accompagnate dall'uso della violenza fisica o morale, tuttavia si siano verificate contro la volontà espressa o presunta del possessore, ipotesi queste che la giurisprudenza, sotto l'impero del codice del 1865, ha fatto rientrare nella figura dello spoglio violento. Se questo fosse il contenuto della norma, ne deriverebbe come logica conseguenza che il nuovo Codice, ai fini dell'azione di reintegrazione (art. 354), non avrebbe accolto il concetto della violenza nello spoglio in quell'ampio significato, già affermato dalla giurisprudenza, bensì in quello più proprio e più ristretto di uso cioè di una vera e propria violenza fisica o morale.

TITOLO IX.

DELLA DENUNCIA DI NUOVA OPERA E DI DANNO TEMUTO.

R. R., n. 211. — Queste due azioni trovavano nel codice del 1865 la loro disciplina sotto il titolo del possesso; ma la collocazione era indubbiamente impropria, poichè esse non hanno carattere meramente possessorio. Oltre che al possessore, infatti, competono 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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 698.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 559.

R. O. R., pag. 243. — Nell'art. 559 come nell'articolo successivo, si è meglio precisata la legittimazione attiva alla denuncia.

Art. 358.

Denuncia di danno temuto.

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.

P. L.: C. civ. 1865, art. 699.

L. P.: Prog. Comm. Reale, art. 560.

TAVOLA DI RAFFRONTO

Artt. del nuovo cod.	Artt. del cod. 1865	Artt. del nuovo cod.	Artt. del cod. 1865
1	—	46	—
2	—	47	—
3	408, 409, 410, 412	48	—
4	415	49	—
5	—	50	—
6	—	51	—
7	—	52	—
8	—	53	—
9	—	54	—
10	—	55	—
11	444	56	—
12	444, 445	57	—
13	426, 427	58	—
14	430, 2113	59	—
15	432	60	—
16	—	61	—
17	428, 429, 432	62	—
18	—	63	—
19	430, 431, 432	64	571
20	—	65	556
21	—	66	571
22	433	67	—
23	436	68	571
24	—	69	—
25	438	70	556, 2° c., 572
26	—	71	546
27	—	72	547
28	—	73	548, 549
29	—	74	550
30	—	75	551, 552, 557
31	440, 447, 2° c.	76	553, 554, 555
32	442	77	559
33	712	78	560
34	592, 713	79	561
35	—	80	573
36	—	81	574
37	—	82	575, 576, 577
38	—	83	579
39	—	84	580
40	—	85	581
41	—	86	—
42	—	87	582
43	—	88	565, 566, 567
44	—	89	568
45	—	90	569

Artt. del nuovo cod.	Artt. del cod. 1865	Artt. del nuovo cod.	Artt. del cod. 1865
91	—	146	—
92	584, 585	147	1557
93	—	148	—
94	583, 584, 586	149	1561
95	584, ult. c.	150	1556, 1559
96	587, 589	151	—
97	588, 589	152	—
98	590	153	1560
99	591	154	1558
100	540, 545	155	1562
101	543	156	—
102	578	157	—
103	544, 578, 2° c.	158	1562, 3° c.
104	536	159	1563
105	—	160	—
106	537	161	1564
107	538	162	1565
108	539	163	—
109	—	164	1565
110	—	165	1566
111	—	166	—
112	710	167	—
113	711	168	478
114	713	169	478, 515, 518
115	713, 2° c.	170	492
116	462	171	477, 479
117	715	172	—
118	716	173	—
119	717	174	480, 481
120	718	175	495
121	—	176	495
122	714	177	494, 2° e 3° c.
123	719	178	494, 3° c.
124	448	179	485, 486, 487
125	449	180	488
126	450	181	490
127	451	182	489
128	452	183	491
129	464, 465, 466, 467, 471, 472, 475	184	513
130	468, 470	185	483
131	453	186	484
132	454	187	—
133	455	188	493
134	456	189	—
135	457, 458, 459, 460	190	497, 1° c.
136	461	191	496, 497
137	—	192	498
138	439	193	501
139	—	194	501, 503, 504
140	—	195	502
141	441	196	505
142	448	197	506
143	—	198	507
144	—	199	509
145	—	200	—
		201	511

Artt. del nuovo cod.	Artt. del cod. 1865	Artt. del nuovo cod.	Artt. del cod. 1865
202	510	258	640, 641
203	515	259	643
204	516	260	644
205	519	261	644
206	—	262	666, 667, 671, 672
207	520	263	662, 663
208	—	264	668
209	—	265	670
210	521, 524	266	665
211	522	267	665
212	523	268	—
213	528	269	—
214	527	270	622
215	525, 526, 528, 529	271	620
216	531	272	621
217	616	273	—
218	—	274	624
219	—	275	625
220	532, 629	276	626
221	—	277	627
222	598	278	628
223	599	279	642
224	600	280	649
225	601	281	650, 651, 652
226	602	282	—
227	603	283	637, 1° c.
228	604	284	637, 2° c., 638
229	605	285	655
230	607	286	653
231	608	287	654
232	606	288	656
233	609, 612	289	673
234	610	290	674
235	611	291	675
236	613	292	679
237	614	293	676
238	—	294	678
239	—	295	—
240	593	296	—
241	—	297	677
242	594	298	—
243	595	299	—
244	596	300	681
245	—	301	683
246	—	302	680
247	—	303	—
248	636	304	—
249	635	305	684
250	630	306	562
251	632, 633	307	—
252	616, 2° c.	308	—
253	639	309	—
254	646, 647	310	—
255	700	311	—
256	645, 1° c., 646	312	—
257	645, 2°, 3° e 4° c.	313	562, 4° e 5° c.

Artt. del nuovo cod.	Artt. del cod. 1865	Artt. del nuovo cod.	Artt. del cod. 1865
314	562, 3° c.	336	703
315	563	337	—
316	564	338	704, 705
317	—	339	—
318	—	340	706
319	—	341	707
320	—	342	—
321	—	343	1126
322	—	344	—
323	—	345	2135
324	—	346	2137
325	—	347	—
326	—	348	—
327	—	349	689
328	685	350	2116
329	687	351	—
330	691	352	—
331	692	353	2124
332	688	354	695, 696
333	690	355	—
334	693	356	694
335	701, 702	357	698
		358	699

INDICE ALFABETICO

(I numeri richiamano gli articoli)

A

Abitazione: definizione, 211; ambito della famiglia, 212; divieto di cessione, 213; obblighi, 214; applicabilità delle norme sull'usufrutto, 215.

Accessione: piantagioni o costruzioni, 124-128; unione e commistione, 129; specificazione, 130; alluvione 131-133; avulsione, 134; isola nata nel fiume, 135; alveo abbandonato, 136; mutamenti derivanti da bonifiche, 137.

— nell'usufrutto, 173.

Acque: diritto del proprietario del suolo, 100; uso da parte del proprietario del fondo, 101; apertura di nuove sorgenti, 102, 103; scolo, 104; consorzi per regolare il deflusso, 105; riparazione di sponde e di argini, 106-108; consorzi 109-111.

— somministrazione coattiva a un edificio, 238; a un fondo, 239.

— servitù di presa e di derivazione di acqua: presa d'acqua, 269; modulo 270; forma della bocca e dell'edificio derivatore, 271; quantità di acqua, 272; norme regolatrici della servitù, 273; tempo di esercizio, 274; distribuzione per ruota, 275; acque sorgenti e sfuggite, 276; variazione del turno, 277; acqua come forza motrice, 278; manutenzione del canale, 279; obblighi del concedente, 280; deficienza dell'acqua, 281; riduzione della servitù, 282.

— servitù di scoli e di avanzi di acqua: scoli, 283; usucapione della servitù, 284; diritti del proprietario del fondo servente, 285; avanzi d'acqua, 286; divieto di derivazioni, 287; sostituzione di acqua viva, 288.

Acquedotto e scarico coattivo: obbligo di dar passaggio alle acque, 222; aperture di nuovo acquedotto, 223; attraversamento di acquedotti, 224; attraversamento di fiumi o di strade, 225; costituzione della servitù, 226; indennità, 227, 228; uso dell'acquedotto, 229; letto, 230; obblighi inerenti all'uso di corsi contigui, 231; scarico coattivo, 232; bonifica, 233; utilizzazione di fogne o di fossi altrui, 234; norme per l'esecuzione delle spese, 235.

Addizioni, nell'usufrutto, 176.

Affrancazione del fondo enfiteutico, 161; clausola risolutiva, 163.

Alberi: vedi *Distanze*.

— usufrutto, 179-181.

Alluvione, 131-133.

Alveo abbandonato, 136.

Ammassi, 28.

Amministrazione della comunione, 294, 295.

— del condominio, 318, 319, 322, 323.

Appoggio e infissione di chiusa, 236, 237.

Apposizione di termini, 141.

Assicurazione di cosa in usufrutto, 208.

Avulsione, 134.

B

Beni: definizione, 1.

— disciplina corporativa, 2.

— immobili e mobili, 3-7; pertinenze, 8-10.

— frutti, 11, 12.

— demanio pubblico, 13-16; patrimonio dello Stato, delle provincie e dei comuni, 17-21.

- degli enticcelesiastici ed edifici di culto, 22.
- d'interesse storico e artistico, 30.

Bonifica integrale: terreni soggetti, 48.

- comprensorio e piano delle opere, 49; opere di competenza dello Stato, 50; concorso dei proprietari, 51; opere di competenza dei privati, 52.
- consorzi di bonifica, 53.
- consorzi di miglioramento fondiario, 54.
- contribuiti consorziali, 55.
- espropriazione per inosservanza degli obblighi, 56.
- servitù coattive, 233.

C

Caccia, 33.

Canone enfiteutico, 151, 152.

Cave e torbiere (usufrutto di), 178.

Cauzione dell'usufruttuario, 191, 192.

Commistione, 129.

Comunione: norme regolatrici, 289; quote dei partecipanti, 290; uso della cosa comune, 291; disposizione della quota, 292; obblighi dei partecipanti, 293; amministrazione, 294; regolamento, 295-296; amministratore, 295; innovazioni e 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.

- servitù concessa da uno dei comproprietari, 248.

Condominio negli edifici: parti comuni, 306; diritti sulle cose comuni, 307; indivisibilità, 308; innovazioni, 309, 310; opere sulle parti comuni, 311; spese, 312; manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte e dei solai, 313, 314; lastrici solari, 315; sopraelevazioni, 316; perimento, 317; amministratore, 318, 319; rappresentanza, 320; liti, 321; provvedimenti

dell'amministratore, 322; assemblea, 323-325; regolamento, 326; norme sulla comunione, 327.

Confusione: modo di estinzione delle servitù, 261.

Corsi d'acqua (regolamento protettivo dei), 59.

Cose consumabili (usufrutto di), 185.

- deteriorabili (usufrutto di), 186.

Creditori dell'enfiteuta, 164.

D

Demanio pubblico, 13-16.

Denuncia di nuova opera, 357.

- di danno temuto, 358.

Devoluzione del fondo enfiteutico, 162.

Diligenza dell'usufruttuario, 190.

Distanze nelle costruzioni, 64; comunione forzata del muro di confine, 65; id. 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 e alla comunione forzata, 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 nel muro comune, 75; innalzamento del muro comune, 76; costruzione del muro di cinta, 77-79.

- per i pozzi, cisterne, fosse e tubi, 80.

- per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi, 81.

- per canali e fossi, 82.

- per gli alberi, 83-87.

- comunione di fossi, 88; comunione di siepi, 89; comunione di alberi, 90.

Divisione: del fondo dominante o del fondo servente, 260.

Dote: servitù a favore del fondo dotale, 267.

E

Edifici di culto, 22.

Elettrodotto coattivo, 245.

Emulazione (atti di), 24.

Energie, 5.

Enfiteusi: disposizioni inderogabili, 147; durata, 148; diritti dell'enfiteuta, 149; obblighi dell'enfiteuta, 150; pagamento del canone, 151; revisione del canone, 152; perimento del fondo, 153; imposte e altri pesi, 154; disponibilità del diritto dell'enfiteuta, 155; prelazione a favore del concedente, 156; diritti e obblighi in caso di alienazione, 157; subenfiteusi, 158; ricognizione, 159; prescrizione, 160; affrancazione, 161; devoluzione, 162; clausola risolutiva, 163; creditori dell'enfiteuta, 164; miglioramenti, 165; locazioni, 166; persone giuridiche, 167.
— servitù sul fondo enfiteutico, 266;
— a favore del fondo enfiteutico, 267.

Enti ecclesiastici, 22.

Eredità: usufrutto, 199.

Espropriazione per pubblico interesse, 25.

— nell'interesse della produzione nazionale, 29.

— per inosservanza degli obblighi inerenti alla bonifica, 56.

— di cosa in usufrutto, 209.

F

Fondo: chiusura, 32; accesso, 34.

Fossi: vedi *Distanze*.

Frutti, 11, 12.

— nell'usufrutto, 174.

— nel possesso, 336, 337.

Funicolari: passaggio coattivo, 246.

I

Immissioni, 35.

Imposte: nell'enfiteusi, 154.

— nell'usufrutto: 197, 198.

Inventario nell'usufrutto, 191.

Isola nata nel fiume, 135.

L

Locazioni: concluse dell'enfiteuta, 166.

— concluse dall'usufruttuario, 168.

Luci e vedute, 91-98.

M

Manutenzione, 356.

Miglioramenti: del fondo enfiteutico, 165.

— nell'usufrutto, 175.

Miniere (usufrutto), 177.

Minima unità colturale: 37-40.

— ricomposizione fondiaria, 41.

— trasferimenti coattivi, 42-44.

— piano di riordinamento, 45-46.

— competenza dell'autorità giudiziaria, 47.

Muro comune: Vedi *distanze nelle costruzioni*.

N

Negatoria (azione), 139.

O

Occupazione: modo di acquisto della proprietà, 112; cose suscettibili di occupazione, 113; sciami di api, 144; animali mansuefatti, 115; colombi, conigli e pesci, 116; cose ritrovate, 117-121; tesoro 122; rigetti del mare e piante sul lido, 123.

P

Parti delle mandre e del gregge (usufrutto), 184.

Passaggio coattivo, 240, 241; indennità, 242; interclusione per effetto di alienazione o divisione, 243, 244.

Patrimonio dello Stato, delle provincie e dei comuni, 17-21.

Perimento di cosa in usufrutto, 205-208.

— dell'edificio in condominio, 317.

Persone giuridiche: enfiteusi, 167.

— usufrutto, 169.

Pertinenze, 8-10.

Pesca, 33.

- Piani regolatori*, 60; compartì, 61; regolamenti edilizi, 62, 63.
- Possesso*: definizione, 328; mutamento dalla detenzione in possesso, 329; possesso intermedio, 330; possesso anteriore, 331; atti di tolleranza, 332; cose fuori commercio, 333; successione e accessione, 334; buona fede, 335.
- effetti: acquisto dei frutti, 336; rimborso spese, 337; riparazioni, miglioramenti e addizioni, 338, 339; ritenzione, 340.
 - beni mobili e titoli al portatore: possesso di buona fede, 341-344.
 - usucapione: di immobili, 345; decennale, 346; di mobili, 347; mobili iscritti in pubblici registri, 348; vizi del possesso, 349; interversione del possesso, 350; norme sulla prescrizione, 351; cause d'impedimento, 352; interruzione, 353.
 - azione di reintegrazione, 354, 355; manutenzione, 356.
 - di servitù, 254, 255, 265.
- Prescrizione*: del diritto dell'enfiteuta, 160.
- Proprietà*: contenuto del diritto, 23; atti d'emulazione, 24; espropriazione, 25; requisizioni, 26; vincoli e obblighi temporanei, 27; ammassi, 28; espropriazioni nell'interesse della produzione, 29; beni d'interesse storico e artistico, 30.
- fondiaria: disposizioni generali, 31-36; riordinamento della proprietà rurale, 37-47; bonifica integrale 48-56; vincoli idrogeologici e delle difese fluviali, 57-59; proprietà edilizia, 60-63; distanze, 64-90; luci e vedute, 91-98; stillicidio, 99; acque, 100-111.
 - modi di acquisto: 112; occupazione e invenzione, 113-123; accessione, specificazione, unione e commistione, 124-137.
 - azioni a difesa, 138-141.
- di condominio, 326.
 - di confini, 140.
 - edilizio, 62, 63.
- Reintegrazione*, 354, 355.
- Requisizioni*, 26.
- di cosa in usufrutto, 209.
- Riparazioni*: nell'usufrutto, 194-196.
- da parte del possessore, 338-340.
- Riscossioni di capitali* (usufrutto): 189.
- Ritenzione*: a favore dell'usufruttuario, 200.
- a favore del possessore di buona fede, 340.
- Rivendicazione*, 138.

S

Scarico coattivo, 132.

Vedi *acquedotto e scarico coattivo*.

Scolo, 104.

- servitù di scoli, 283-288.

Scorte (usufrutto), 187.

Semenzai (usufrutto), 183.

Servitù prediali: contenuto del diritto, 216; nozione dell'utilità, 217; servitù per vantaggio futuro, 218; accessorie, 219; costituzione, 220.

- coattive, 221; acquedotto e scarico coattivo, 222-235; appoggio e infissione di chiusa, 236, 237; somministrazione coattiva di acqua o un edificio o a un fondo, 238, 239; passaggio coattivo, 240-244; elettrodotto e passaggio di teleferiche, 245, 246.

- volontarie: costituzione, 247; concessione da un comproprietario, 248; costituite dal nudo proprietario, 249.

- acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia: non apparenti, 250; destinazione del padre di famiglia, 251.

- esercizio: norme regolatrici, 252; estensione, 253; esercizio conforme al titolo o al possesso, 254; possesso, 255; divieto di aggravare o diminuire l'esercizio, 256; trasferimento, 257; opere sul fondo servente, 258; abbandono del fondo servente, 259; divisione, 260.

R

Registri pubblici (mobili iscritti in), 6.

- possesso, 344.

Regolamento della comunione, 295, 296.

- estinzione: per confusione, 261; per non uso, 262; impossibilità d'uso e mancanza di utilità, 263; esercizio limitato, 264; esercizio non conforme al titolo o al possesso, 265; sul fondo enfiteutico, 266; a favore del fondo enfiteutico, dotale o in usufrutto, 267.
- azioni a difesa, 268.
- in materia di acque: di presa e di derivazione di acqua, 269-282; di scoli e avanzi di acque, 283-288.
- azioni relative alle servitù (fondo in usufrutto), 201.

Siepi: vedi *Distanze*.

Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo, 31.

Specificazione, 130.

Spese: nell'usufrutto, 193, 201.

— nella comunione, 293, 299.

— nel condominio degli edifici, 310, 312-315.

Stillicidio, 99.

Subenfiteusi, 158.

Superficie: costituzione, 142; costituzione a tempo determinato, 143; estinzione, 144; costruzioni al di sotto del suolo, 145; divieto di proprietà separata dalle piantagioni, 146.

T

Tesoro, 122.

— scoperto durante l'usufrutto, 178.

Titoli al portatore: possesso, 341-343.

Tolleranza (atti di), 332.

U

Unione e commistione, 129.

Universalità di mobili, 7.

— possesso, 344.

Uso: definizione, 210; ambito della famiglia, 212; divieto di cessione, 213; obblighi, 214; applicabilità delle norme sull'usufrutto, 215.

— della cosa comune, 291.

Usucapione: modo di acquisto di servitù, 250.

— della servitù attiva degli scoli, 284.

— Vedi *Possesso*.

Usufrutto: costituzione, 168; durata, 169; cessione, 170; contenuto del diritto, 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, 171; pali per vigne, 182; semenzai, 183; parti delle mandre e dei greggi, 184; cose consumabili, 185; cose deteriorabili, 186; scorte, 187; locazioni, 188; riscossione di capitali, 189; restituzione, 190; diligenza, 190; inventario e cauzione, 191, 192; spese a carico dell'usufruttuario, 193; riparazioni, 194-196; imposte e altri pesi, 197, 198; eredità in usufrutto, 199; ritenzione per somme anticipate, 200; usurpazioni, 201; azioni relative alle servitù, 201; spese per liti, 202.

— estinzione, 203; abusi dell'usufruttuario, 204; perimento della cosa, 205-208; requisizione o espropriazione, 209.

— servitù costituite dal nuovo proprietario, 267.

Usurpazioni durante l'usufrutto, 201.

V

Vedute: vedi *Luci e vedute*.

Vincoli temporanei per le aziende, 27.

— per scopi idrogeologici, 57, 58.

MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA
BIBLIOTECA CENTRALE GIURIDICA

INDICE DEL VOLUME

Premessa	7
Abbreviazioni	8
Relazione del Guardasigilli alla legge sul valore giuridico della Carta del Lavoro	9
Legge 30 gennaio 1941-XIX, n. 14 sul valore giuridico della Carta del Lavoro	15
Carta del Lavoro	17
R. D. 30 gennaio 1941-XIX, n. 15, approvazione del libro del codice civile « Della proprietà »	23
Indice sommario	25
Indice analitico	27
Libro « Della proprietà »	37
Tavola di raffronto tra gli articoli del nuovo codice e quelli del codice del 1865	341
Indice alfabetico	345



