

# I BENI E I DIRITTI REALI

Dal punto di vista giuridico **un bene è qualsiasi cosa che può formare oggetto di diritto** (art. 810 cc.)

Le parti del corpo non sono beni, e non possono essere oggetto di vendita, gli oggetti sono beni. Esistono dei beni immateriali privi di corporeità.

I romani dicevano che i beni immateriali erano quelli che non si potevano toccare (con le dita).

I beni materiali si dividono in 2 grandi categorie:

1- *beni immobili*

2- *beni mobili*

**L'art. 812 cc.** Definisce i beni immobili e indica come mobili tutti gli altri beni. I beni immobili sono definiti come: il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e in genere **tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.**

Es. le finestre della scuola sono beni immobili perché sono incorporate nella struttura scuola.

Es. Le piante del giardino tagliate sono beni mobili.

Ci sono poi 2 categorie particolari di beni mobili:

1- le energie naturali che hanno valore economico es. l'energia elettrica.

2- le universalità di mobili sono insiemi di beni mobili che hanno un unico proprietario e una destinazione unitaria, hanno un regime di circolazione che li configura come un blocco unitario e in molti casi vengono trattate dalla legge come se fossero immobili.

3- mobili iscritti in pubblici registri: automobili, aerei e navi.

## BENI PUBBLICI:

si suddividono in beni

1- **Demaniali:** e si suddividono ancora in

- beni demaniali necessari: devono essere per forza pubblici, sono dello stato

es. il lido del mare, i torrenti, i fiumi, le tasse...

- beni demaniali accidentali: cioè se sono dello stato sono demaniali se invece sono privati sono considerati come un bene qualunque

es. la strada comunale è un bene demaniale, una strada privata è una strada qualunque.

2- **Patrimoniali:** si suddividono in

- beni patrimoniali indisponibili: sono quelli che non possono essere venduti in quanto intrinsecamente pubblici es. foreste, cave, caserme...

- beni patrimoniali disponibili: è quello che lo stato e gli altri enti pubblici possono vendere es. la legna tagliata dalle foreste

## TERMINI:

-**Pertinenze:** beni stabilmente assegnati a servizio o ornamento di un bene principale; si parla di pertinenze con riferimento ai beni immobili (es: veranda, garage)

-**Accessori:** beni stabilmente assegnati a servizio o ornamento di un bene principale, in questo caso mobile.

Entrambi sono trasferiti con il bene principale, salvo eccezioni espresse.

-**Frutti:** sono ciò che proviene da una cosa principale e sono:

-naturali: se provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o no l'opera dell'uomo (es. il frutto di un frutteto)

-Civili: se sono il corrispettivo per il godimento concesso ad un altro( es. dare in affitto il frutteto, e il guadagno è un frutto civile o gli interessi )

## DIRITTI REALI:

**sono i diritti sulle cose;** il diritto base, che tutti noi conosciamo è **il diritto di proprietà** (es. l'agenda è mia, è un diritto reale; mi devi 10 euro, è un diritto di credito e sono rapportati tra due o più persone) , i diritti reali possono anche essere diritti reali minori o su cosa altrui, cioè limitazioni su beni di proprietà altrui.

Le caratteristiche dei diritti reali sono

**Realità** (come sopra si riferiscono alla cosa, non a rapporti tra le persone)

-**L'immediatezza**, cioè il rapporto tra oggetto e la persona (es. una persona su un' isola sperduta può comunque dichiararsi proprietaria)

- **assolutezza**, cioè possibilità di far valere il proprio diritto nei confronti di tutti,
- **diritto seguito o di sequela:** il proprio bene anche se viene usato da altre persone rimane comunque di mia proprietà.
- **Tipicità:** cioè i diritti reali sono praticamente solo quelli previsti dalla legge. Non si possono inventare nuovi diritti reali in via contrattuale.

*Si possono dividere in 3 gruppi:*

- **diritto di proprietà:** massimo diritto possibile
- **Diritti reali di godimento su cose altrui:** cioè la possibilità di utilizzare i beni degli altri
- **diritti reali di garanzia su cose altrui:** pegno e ipoteca. L'ipoteca si fa quando ad esempio si acquista una casa con il mutuo. Quando si restituisce tutti i soldi l'ipoteca viene cancellata. Il pegno è l'equivalente di un bene che viene dato in pegno, ossia in garanzia, in cambio di denaro. Se quel denaro si restituisce viene restituito anche il bene altrimenti il bene viene venduto ed il creditore si soddisfa sul ricavato.

## Distinzione proprietà – possesso – detenzione

**Proprietà:** situazione di diritto – definizione art. 832 cod. civ.

**Il diritto di proprietà va distinto da 2 altre situazioni pratiche, di fatto:**

- la detenzione e il possesso.

- La detenzione: è chi ha il possesso materiale di una cosa, ma riconoscendo il diritto di un altro sulla stessa e quindi detenendola in nome di questo;
- Il possesso: si distingue dalla detenzione perché soggettivamente si intende esercitare sul bene un diritto di proprietà o reale o altro diritto reale minore e, per contro, non riconoscere alcun diritto altrui (anzi, spesso opponendosi al diritto di altri).

Le norme giuridiche tutelano il possesso in quanto tale, come strumento per semplificare la vita delle persone e gli scambi: a volte sarebbe difficilissimo provare la situazione di diritto di proprietà e quindi è sufficiente dimostrare il possesso, ossia la disponibilità attuale del bene unita alla convinzione di poterne pienamente disporre

**Possesso:** situazione di fatto supportata da un elemento psicologico – art. 1140 cod. civ.

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

**Detenzione:** situazione di fatto in cui si riconosce il possesso / proprietà altrui – definizione per relationem da art. 1140 c.c. es. locatario

*Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la **detenzione della cosa***

Francese

**Article 2255** Modifié par [LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2](#)

La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom.

POSSESSO VALE TITOLO – ART. 1153 C.C.

*Colui al quale sono **alienati beni mobili da parte di chi non ne è proprietario**, ne acquista la proprietà mediante **il possesso**, purché sia in **buona fede** al momento della consegna e sussista **un titolo idoneo** al trasferimento della proprietà.*

*La proprietà si **acquista libera da diritti altrui sulla cosa**, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente.*

Francese

<https://justice.ooreka.fr/astuce/voir/437761/possession-vaut-titre>

**Article 2276**

- Modifié par [LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2](#)

En fait de meubles, la possession vaut titre.

Néanmoins, celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve ; sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la tient.

## **DIRITTO DI PROPRIETA'**

il diritto di proprietà è definito **dall'articolo 832 del codice civile** che in particolare precisa ciò che può fare il proprietario:

- può **godere**: utilizzare direttamente.
- Può **disporre**: utilizzarlo in senso giuridico (venderlo, affittarlo, ecc)

può disporre e godere :

- in modo **pieno**: cioè in qualunque modo possibile e totalmente.
- In modo **esclusivo**: cioè tenendo fuori gli altri la proprietà è esclusiva nel senso che tranne il caso di comproprietà non vi possono essere più proprietari su un bene (a differenza ad esempio della proprietà medioevale che presentava situazioni di dominio utile e dominio eminente).

## **LIMITI AL DIRITTO DI PROPRIETA'**

La proprietà è un diritto ma può avere **dei limiti, che possono essere: privati o pubblici.**

- Privati: sono quelli nell'interesse di altri soggetti privati che magari stanno intorno alla proprietà. Ad es. in tema di distanze di luci e vedute, eventuali servitù. I rimedi in caso di violazione possono essere la riduzione in pristino (cioè riportare le cose al punto di partenza) ed il risarcimento del danno.
- Pubblici: sono quelli definiti nell'interesse della collettività tipicamente la normativa edilizia, la normativa ambientale, la normativa antisismica e idrogeologica etc. etc.

Le conseguenze possono essere di tipo penale e possono portare all'annullamento del permesso di costruire e anche all'abbattimento del fabbricato (eventualmente anche qui il risarcimento del danno per gli eventuali danneggiati).

\* \* \*

## **MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'**

**Acquisto a titolo derivativo**: acquisto della proprietà da chi ce l'aveva già, il modo classico è il **contratto** e l'altro è la **successione/legato**.

L'acquisto a titolo derivativo non dà nulla di più e nulla di meno di ciò che aveva il precedente proprietario, e se questo tale non era, il mio acquisto non vale nulla a meno che sia scattato l'usucapione o che scatti il possesso vale titolo (acquisto di un bene mobile, in buona fede, con titolo idoneo e conseguendone il possesso).

**Acquisto a titolo originario**: si acquista come se si fosse (in termini di finzione giuridica) il primo essere umano sulla terra a diventarne proprietario. Mentre i contratti possono essere variamente articolati, gli acquisti a titolo originario sono solo quelli previsti dal codice e il più famoso è l'usucapione.

## **POSSESSO DI LUNGA DURATA ED USUCAPIONE:**

**usucapione**: acquisire la proprietà (cioè il diritto) per mezzo dell'uso = possesso possedere per almeno 20 anni un bene come se fosse proprio.

**I 20 anni valgono sia per i beni immobili sia quelli mobili**, ma il termine può essere abbreviato. Per i mobili vedi possesso vale titolo come sopra

Il possesso per essere valido dev'essere:

- **Pubblico non clandestino**: si dimostra agli altri che si vuole usare il bene come se fosse proprio.
- **pacifico e non violento**: non ci devono essere minacce o violenza.
- **ininterrotto**: i 20 anni devono essere continui, se sono interrotti si riparte con i 20 anni.

**Se il proprietario, eventualmente spossessato, non reagisce nel termine di un anno, il possessore ha il diritto di utilizzare il bene fino a che il proprietario non dimostra la proprietà.**

L'usucapione prescinde della buona fede, cioè non c'è bisogno di essere in buona fede ma non dev'essere violento e clandestino.

La buona fede invece può servire per abbreviare il periodo dei 20 anni, che in casi particolari può scendere a 5 anni.

Il diritto prevede la difesa sia del possesso sia della proprietà.

**DIFESA DEL POSSESSO**: più veloce ma può non essere definitiva.

**DIFESA DELLA PROPRIETA'**: più lenta ma può dare risultati definitivi.

## **DIRITTI REALI MINORI**

(sono diritti che attribuiscono un po' meno della proprietà)

Sulle cose altrui:

**diritto di superficie**: diritto di fare e mantenere una costruzione sul terreno di un altro.

**enfiteusi**: utilizzare un bene altrui pagando un canone e con l'obbligo di migliorarlo. Può avere durata perpetua o non inferiore ai 20 anni.

**usufrutto**: l'uso di un bene rispettandone la destinazione economica. Quando c'è l'usufrutto il proprietario diventa "nudo" perché gli rimane proprio solo il diritto di proprietà.

**Uso e abitazione**: come l'usufrutto ma limitati ai bisogni del titolare e della sua famiglia.

**Servitù**: costituiscono, come dice il codice, "*un peso imposto sopra un fondo per l'utilità di altro fondo appartenente a diverso proprietario*", ossia una limitazione delle facoltà di utilizzo di un bene immobile in favore di altro bene immobile.

Le servitù definiscono sempre rapporti tra fondi – terreni – non direttamente tra i proprietari, infatti si mantengono indipendentemente dalle variazioni di questi ultimi.