

LIBRO TERZO

DELLA PROPRIETÀ

TITOLO PRIMO

Dei beni

CAPO PRIMO

Dei beni in generale

810. Nozione. - Sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti.



SEZIONE PRIMA

Dei beni nell'ordine corporativo

811. Disciplina corporativa. (1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 3, d.lgs.lgt. 14 settembre 1944, n. 287.

SEZIONE SECONDA

Dei beni immobili e mobili

812. Distinzione dei beni. - Sono beni immobili [1350; Diritto internazionale privato 1], 5] (1) il suolo (2), le sorgenti e i corsi d'acqua (3), 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 (2).

Sono reputati immobili i mulini (4), 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 [1350, 2810] (1).

Sono mobili tutti gli altri beni [1519-*bis*²] (2).



(1) Sugli obblighi dei notai, in caso di trasferimento di immobili, art. 7, Vendita 3.

(2) **22.** La miniera e le sue pertinenze sono sottoposte alle disposizioni di diritto che disciplinano gli immobili.

L'iscrizione delle ipoteche è subordinata all'autorizzazione del Ministro per l'economia nazionale.

23. Sono pertinenza della miniera gli edifici, gli impianti fissi interni o esterni, i pozzi, le gallerie, nonché i macchinari, gli apparecchi e utensili destinati alla coltivazione della miniera, le opere e gli impianti destinati all'arricchimento dei minerali.

Sono considerati come mobili i materiali estratti, le provviste, gli arredi (*art. 22 e 23, R.d. 29 luglio 1927, n. 1443, Norme legislative per disciplinare la ricerca e la coltivazione delle miniere*).

(3) R.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, t.u. delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici.

(4) È vietato in modo assoluto lo stabilimento di molini o altri opifici natanti sulle acque pubbliche (*art. 216¹, R.d. 11 dicembre 1933, n. 1775*).

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



814. Energie. - Si considerano beni mobili le energie naturali che hanno valore economico [c.p. 624²] (1) (2).



(1) La ricerca e la coltivazione di sostanze minerali e delle energie del sottosuolo, industrialmente utilizzabili sotto qualsiasi forma o condizione fisica sono regolate dalla presente legge (*art. 1, R.d. 29 luglio 1927, n. 1443*).

(2) L. 9 dicembre 1986, n. 896, Disciplina della ricerca e della coltivazione delle risorse geotermiche.

815. Beni mobili iscritti in pubblici registri. - I beni mobili iscritti in pubblici registri sono soggetti alle disposizioni che li

riguardano [507, 509, 534, 819, 1156, 1162, 2683 ss., 2750, 2779, 2810, 2914, 2915; c.n. 146, 245 ss., 753 ss., 861 ss.] e, in mancanza, alle disposizioni relative ai beni mobili (1).



(1) R.d.l. 15 marzo 1927, n. 436, Compravendita degli autoveicoli e istituzione del P.R.A.; R.d. 29 luglio 1927, n. 1814, Disposizioni transitorie e di attuazione del R.d.l. 15 marzo 1927, n. 436; d.lgs. C.p.S. 22 gennaio 1947, n. 340, Riordinamento del Registro Navale Italiano; d.P.R. 14 febbraio 1963, n. 1343, t.u. delle leggi in materia di debito pubblico; d.P.R. 2 marzo 1971, n. 285, Nuovo statuto del Registro Aeronautico Italiano.

816. Universalità di mobili. - È considerata universalità di mobili la pluralità di cose che appartengono alla stessa persona e hanno una destinazione unitaria [727², 771², 994, 1010, 1156, 1160, 1170, 2784, 2914 n. 3].

Le singole cose componenti l'universalità possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici [2555].



817. Pertinenze. - Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa [1640, 1641] (1).

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



GD 97/15/43

(1) Art. 23¹, R.d. 29 luglio 1927, n. 1443 [nota 2, art. 812]; art. 41-sevies, Edilizia e urbanistica [1]; art. 9, Edilizia e urbanistica [6].

818. Regime delle pertinenze. - Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze [667, 1477, 1617, 2811, 2912], se non è diversamente disposto (1).

Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici (2).

La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale [819; c.n. 247, 862].

(1) Art. 24 [Presunzione di trasferimento delle accessioni e delle pertinenze] d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, t.u. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

(2) Per una deroga a tale principio, art. 9², Edilizia e urbanistica [6].

819. 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 risultano da scrittura avente data certa [2704] anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile [812] o un bene mobile iscritto in pubblici registri [815, 2683; c.n. 2471, 863].

SEZIONE TERZA

Dei frutti

820. 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.

Finché non avviene la separazione, i frutti formano parte della cosa [c.p.c. 516]. Si può tuttavia disporre di essi come di cosa mobile futura [771, 1348, 1472].

Sono frutti civili quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento che altri ne abbia. Tali sono gli interessi dei capitali [1224, 1282, 1815], i canoni enfiteutici [960], le rendite vitalizie [1872] e ogni altra rendita, il corrispettivo delle locazioni [1571].

821. Acquisto dei frutti. - I frutti naturali appartengono al proprietario della cosa che li produce [1477, 1775], salvo che la loro proprietà sia attribuita ad altri [168², 170, 177, 217², 324², 896, 959, 984, 1021, 1148, 1615, 1960, 2791]. In quest'ultimo caso la proprietà si acquista con la separazione (1) (2) (3).

Chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare colui che abbia fatto spese per la produzione e il raccolto [984, 1149].

I frutti civili si acquistano giorno per giorno, in ragione della durata del diritto [1263³, 1531¹].



(1) La raccolta dei tartufi è libera nei boschi e nei territori non coltivati (art. 3¹, l. 16 dicembre 1985, n. 752, Normativa quadro in materia di raccolta, coltivazione e commercio dei tartufi).

(2) 6. 1. La raccolta dei funghi epigei è vietata, salva diversa disposizione dei competenti organismi di gestione:

- a) nelle riserve naturali integrali;
- b) nelle aree ricadenti in parchi nazionali, in riserve naturali e in parchi naturali regionali, individuate dai relativi organismi di gestione;
- c) nelle aree specificamente interdette dall'auto-rità forestale competente per motivi silvo-culturali;
- d) in altre aree di particolare valore naturalistico e scientifico, individuate dagli organi regionali e locali competenti.

2. La raccolta è altresì vietata nei giardini e nei terreni di pertinenza degli immobili a uso abitativo adiacenti agli immobili medesimi, salvo che ai proprietari.

7. 1. Le regioni possono, per motivi di salvaguardia dell'ecosistema, disporre limitazioni temporali alla raccolta dei funghi epigei solo per periodi definiti e consecutivi.

2. Le regioni possono inoltre vietare, per periodi limitati, la raccolta di una o più specie di funghi epigei in pericolo di estinzione, sentito il parere o su richiesta delle province, dei comuni o delle comunità montane competenti per territorio (*art. 6 e 7, l. 23 agosto 1993, n. 352, Norme quadro in materia di raccolta e commercializzazione dei funghi epigei freschi e conservati*).

(3) Sulla raccolta dei prodotti del sottobosco nei comuni montani, art. 8, l. 31 gennaio 1994, n. 97 [nota 2, art. 842].

CAPO SECONDO

Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici (1)

(1) 1. Per la valorizzazione, gestione ed alienazione del patrimonio dello Stato e nel rispetto dei requisiti e delle finalità propri dei beni pubblici è istituita una società per azioni, che assume la denominazione di «Patrimonio dello Stato S.p.a.».

2. Il capitale sociale è stabilito in 1.000.000 di euro.

3. Le azioni sono attribuite al Ministero dell'economia e delle finanze. Il Ministero può trasferire a titolo gratuito la totalità delle azioni, o parte di esse, ad altre società di cui il Ministero comunque detenga, direttamente o indirettamente, l'intero capitale sociale.

4. La società opera secondo gli indirizzi strategici stabiliti dal Ministero, previa definizione da parte del CIPE delle direttive di massima.

5. L'approvazione dello statuto e la nomina dei componenti degli organi sociali previsti dallo statuto stesso sono effettuati dalla prima assemblea, che il Ministro dell'economia e delle finanze convoca entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento.

6. Il rapporto di lavoro del personale dipendente della società è disciplinato dalle norme di diritto privato e dalla contrattazione collettiva.

7. La pubblicazione del presente decreto tiene luogo degli adempimenti in materia di costituzione di società per azioni previsti dalle vigenti disposizioni.

8. Gli atti posti in essere in attuazione del presente articolo per la costituzione della società sono esclusi da ogni tributo o diritto.

9. (omissis)

10. Alla Patrimonio dello Stato S.p.a. possono essere trasferiti diritti pieni o parziali sui beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile e indisponibile dello Stato, sui beni immobili facenti parte del demanio dello Stato e comunque sugli altri beni compresi nel conto generale del patrimonio dello Stato di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 7 agosto 1997, n. 279, ovvero ogni altro diritto costituito per legge a favore dello Stato. Modalità e valori di trasferimento e di iscrizione dei beni nel bilancio della società sono definiti con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, anche in deroga agli articoli 2254, 2342 e seguenti, del codice civile. Il trasferimento può essere operato con le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 3, commi 1, 16, 17, 18 e 19, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, escluse la norme concernenti la garanzia per vizi e per evizione previste dal citato comma 19. Il trasferimento di beni di particolare valore artistico e storico è effettuato di intesa con il Ministro per i beni e le attività culturali. Il trasferimento non modifica il regime giuridico, previsto dagli articoli 823 e 829, primo comma, del codice civile, dei beni demaniali trasferiti. Restano comunque fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti e, sino al termine di scadenza prevista nel titolo, i diritti di godimento spettanti a terzi.

10-bis. (omissis)

11. La società può effettuare operazioni di cartolarizzazione, alle quali si applicano le disposizioni contenute nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

12. I beni della Patrimonio dello Stato S.p.a. possono essere trasferiti esclusivamente a titolo oneroso alla società di cui all'articolo 8 con le modalità previste al comma 10 (*art. 7 [Patrimonio dello Stato S.p.a.], d.l. 15 aprile 2002, n. 63, recante disposizioni finanziarie e fiscali urgenti in materia di riscossione, razionalizzazione del sistema di formazione del costo dei prodotti farmaceutici, adempimenti ed adeguamenti comunitari, cartolarizzazioni, valorizzazione del patrimonio e finanziamento delle infrastrutture, conv., con mod., dalla l. 15 giugno 2002, n. 112*).

822. Demanio pubblico. - Appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti [c.n. 28, 692]; i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia (1); le opere destinate alla difesa nazionale (2).

Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade (3), le autostrade (4) e le strade ferrate (5); gli aerodromi [c.n. 28, 692]; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia (6) (7) (8); le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni assoggettati al regime pro-

prio del demanio pubblico [823 ss., 942, 945, 946, 947; c.n. 247, 248, 863] (10) (11).



GD 98/3775

(1) Per le acque pubbliche, R.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, t.u. delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici, nonché art. 59 [Demanio marittimo, lacuale e fluviale], d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, Attuazione della delega di cui all'art. 1, l. 22 luglio 1975, n. 382.

(2) In tema di opere permanenti di protezione antiaerea, d.lgs. 11 marzo 1948, n. 409.

(3) L. 12 febbraio 1958, n. 136, Per la classificazione delle strade di uso pubblico.

(4) Sul trasferimento al demanio dalle regioni (o dagli enti locali) delle strade e autostrade non comprese nella rete autostradale e stradale nazionale, art. 101, d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112, Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli altri enti locali, in attuazione del capo I della l. 15 marzo 1997, n. 59.

(5) Sul demanio ferroviario oltre, R.d. 9 maggio 1912, n. 1447, t.u. sulle ferrovie concesse all'industria privata, le tramvie a trazione meccanica e gli automobili, da ultimo, art. 15 [Patrimonio dell'ente], l. 17 maggio 1985, n. 210, Istituzione dell'ente Ferrovie dello Stato: «I beni mobili e immobili, trasferiti all'ente o comunque acquisiti nell'esercizio di attività di cui all'art. 2 della presente legge, costituiscono patrimonio giuridicamente e amministrativamente distinto dai restanti beni delle amministrazioni pubbliche e di essi l'ente ha piena disponibilità secondo il regime civilistico della proprietà privata, salvi i limiti su di essi gravanti per le esigenze della difesa nazionale.

I beni destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'ente.

Gli utili netti della gestione sono destinati a costituire un fondo di riserva per ammortizzare eventuali perdite di esercizio e per fini di autofinanziamento».

(6) D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137.

(7) **10. 1.** Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico.

2. Sono inoltre beni culturali:

a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;

b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;

c) le raccolte librarie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte delle biblioteche indicate all'articolo 47, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, e di quelle ad esse assimilate [lettera così modificata dall'art. 2, d.lgs. 24 marzo 2006, n. 156];

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:

a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante;

b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;

c) le raccolte librarie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;

d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;

e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica rivestono come complesso un eccezionale interesse [lettera così modificata dall'art. 2, d.lgs. 24 marzo 2006, n. 156].

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera *a)*:

a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;

b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione, nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio, anche storico [lettera così modificata dall'art. 2, d.lgs. 24 marzo 2006, n. 156];

c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio;

d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;

e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;

f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;

g) le pubbliche piazze, vie, strade ed altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

b) i siti minerari di interesse storico ed etnoantropologico;

i) le navi e i galleggianti aventi interesse storico ed etnoantropologico;

l) le architetture rurali aventi interesse storico ed etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale [lettera così modificata dall'art. 2, d.lgs. 24 marzo 2006, n. 156].

5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere *a)* ed *e)*, che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquant'anni.

53. 1. I beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali che rientrano nelle tipologie indicate all'articolo 822 del codice civile costituiscono il demanio culturale.

2. I beni del demanio culturale non possono essere alienati, né formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi previsti dal presente codice.

91. 1. Le cose indicate nell'articolo 10, da chiunque ed in qualunque modo ritrovate nel sottosuolo o sui fondali marini, appartengono allo Stato e, a seconda che siano immobili o mobili, fanno parte del demanio

o del patrimonio indisponibile, ai sensi degli articolo 822 e 826 del codice civile.

2. Qualora si proceda per conto dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali o di altro ente o istituto pubblico alla demolizione di un immobile, tra i materiali di risulta che per contratto siano stati riservati all'impresa di demolizione non sono comprese le cose rinvenienti dall'abbattimento che abbiano l'interesse di cui all'articolo 10, comma 3, lettera a). È nullo ogni patto contrario (artt. 10, 53, 91, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 132).

(9) 1. Nell'ambito del processo di dismissione o di valorizzazione del patrimonio immobiliare statale, il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, di concerto con il Ministro delle finanze e, relativamente agli immobili soggetti a tutela, con il Ministro per i beni e le attività culturali, nonché, relativamente agli immobili soggetti a tutela ambientale, con il Ministro dell'ambiente, anche in deroga alle norme di contabilità di Stato, può conferire o vendere a società per azioni, anche appositamente costituite, compendi o singoli beni immobili o diritti reali su di essi, anche se per legge o per provvedimento amministrativo o per altro titolo posti nella disponibilità di soggetti diversi dallo Stato che non ne dispongano per usi governativi, per la loro più proficua gestione. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica si avvale di uno o più consulenti immobiliari o finanziari, incaricati anche della valutazione dei beni, scelti, anche in deroga alle norme di contabilità di Stato, con procedure competitive tra primarie società nazionali ed estere. I consulenti immobiliari e finanziari sono esclusi dall'acquisto di compendi o singoli beni immobili o diritti reali su di essi relativamente alle operazioni di conferimento o di vendita per le quali abbiano prestato attività di consulenza. I valori di conferimento, ai fini di quanto previsto dall'articolo 2343 del codice civile, sono determinati in misura corrispondente alla rendita catastale rivalutata. I valori di vendita sono determinati in base alla stima del consulente di cui al presente comma. Lo Stato è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene. Il Ministro delle finanze produce apposita dichiarazione di titolarità del diritto. Gli onorari notariali sono ridotti al 20 per cento. Le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini stabiliti con il regolamento adottato ai sensi dell'articolo 32 della presente legge [comma così sostituito dall'art. 4, l. 23 dicembre 1999, n. 488 e poi così modificato dall'art. 1, l. 2 aprile 2001, n. 136].

1-bis. Resta fermo quanto disposto dall'articolo 3, comma 99, ultimo periodo, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni [comma aggiunto dall'art. 1, l. 2 aprile 2001, n. 136].

1-ter. All'atto della costituzione dell'apposita società ai sensi del comma 1 la partecipazione azionaria è attribuita nella misura del 51 per cento ai comuni nella cui circoscrizione ricadono i beni, se il progetto di valorizzazione e gestione dei beni è presentato dagli stessi comuni. Il capitale iniziale delle società è rappresentato dal valore dei beni conferiti. La partecipazione di altri soci pubblici o privati avviene mediante aumento di capitale riservato ai soci stessi, da sottoscrivere esclusivamente in danaro. Se il progetto è presentato da una amministrazione dello Stato ovvero da altri soggetti pubblici o privati, si applica l'articolo 3, comma

95, lettera b), della legge 23 dicembre 1996, n. 662 [comma aggiunto dall'art. 1, l. 2 aprile 2001, n. 136].

1-quater. Fino alla data di piena operatività dell'Agenzia del demanio, determinata ai sensi dell'articolo 73, comma 4, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, le azioni dello Stato spettano al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica. I proventi comunque derivanti dalle partecipazioni alla società di cui al comma 1-ter, ovvero dalla loro alienazione, sono ripartiti in proporzione delle quote possedute. Nel caso in cui i progetti di valorizzazione, sviluppo, utilizzo o gestione riguardino immobili del Ministero della difesa i proventi spettanti allo Stato sono attribuiti al Ministero stesso con le modalità, nei limiti e per i fini di cui all'articolo 44, comma 4, della presente legge [comma aggiunto dall'art. 1, l. 2 aprile 2001, n. 136].

2. [Comma abrogato dall'art. 1, l. 2 aprile 2001, n. 136]

3. Le società cui sono conferiti beni che non possono essere alienati ne curano la gestione e la valorizzazione e corrispondono un compenso annuo allo Stato a titolo di corrispettivo per la loro utilizzazione [comma così modificato dall'art. 1, l. 2 aprile 2001, n. 136].

4. Il capitale delle società di cui al comma 1-ter, fermi restando i vincoli gravanti sui beni, può essere ceduto ad amministrazioni pubbliche e a soggetti privati [comma così sostituito dall'art. 1, l. 2 aprile 2001, n. 136] (art. 19⁴, l. 23 dicembre 1998, n. 448, *Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*).

(10) La Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 2³, d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, conv., con mod., dalla l. 24 marzo 1993, n. 75, nella parte in cui limita l'agevolazione fiscale ai fini ICI ivi prevista agli immobili di interesse storico o artistico appartenenti a «privati proprietari» e non la estende agli immobili di interesse storico o artistico di cui all'art. 4, l. 1° giugno 1939, n. 89 (ora, art. 5, d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490) e, in particolare agli immobili appartenenti a enti pubblici (o persone giuridiche private senza fini di lucro) (C. cost. 28 novembre 2003, n. 345).

(11) R.d. 18 novembre 1923, n. 2440, Norme sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato.

823. 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 [1145²], se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano [c.n. 30 ss., 694 ss.].

Spetta all'autorità amministrativa la tutela dei beni che fanno parte del demanio pubblico. Essa ha facoltà sia di procedere in via amministrativa, sia di valersi dei mezzi ordinari a difesa della proprietà [948 ss., 951] e del possesso [1168 ss.] regolati dal presente codice (1) (2) (3) (4).



(1) L. 11 luglio 1986, n. 390, Disciplina delle con-

cessioni e delle locazioni di beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato in favore di enti o istituti culturali, degli enti pubblici territoriali, delle unità sanitarie locali, di ordini religiosi e degli enti ecclesiastici; d.lgs. 12 luglio 1993, n. 275, Riordino in materia di concessioni di acque pubbliche; d.l. 5 ottobre 1993, n. 400, conv. dalla l. 4 dicembre 1993, n. 494, Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime.

(2) A decorrere dal 1° gennaio 1994 il rapporto di locazione avente ad oggetto gli immobili del demanio e del patrimonio dello Stato destinati ad uso abitativo dei dipendenti pubblici è disciplinato dalla l. 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni (art. 23 [Disposizioni in materia di locazioni degli immobili demaniali], l. 8 maggio 1998, n. 146, Disposizioni per la semplificazione e la razionalizzazione del sistema tributario e per il funzionamento dell'Amministrazione finanziaria, nonché disposizioni varie di carattere finanziario).

(3) Sulla «fruizione» dei beni culturali, artt. 101 - 105, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137, nonché per «uso individuale» di tali beni, artt. 106-110, stesso d.lgs. n. 42 del 2004.

(4) Per l'applicabilità della disciplina legislativa sui contratti agrari ai terreni demaniali o soggetti al regime dei beni demaniali di qualsiasi natura o del patrimonio indisponibile appartenenti ad enti pubblici territoriali o non territoriali, ivi compresi i terreni golenali, che siano oggetto di affitto o di concessione amministrativa, art. 6, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 [nota 1, art. 53, Contratti agrari 9].

824. Beni delle province e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali.

(1) - I beni della specie di quelli indicati dal secondo comma dell'articolo 822, se appartengono alle province o ai comuni, sono soggetti al regime del demanio pubblico.

Allo stesso regime sono soggetti i cimiteri (2) (3) e i mercati comunali [Commercio 2], 27, 28] (4).



(1) In tema di demanio regionale, oltre Cost. 119⁴, art. 11 [Beni di demanio e patrimonio regionale], l. 16 maggio 1970, n. 281, Provvedimenti finanziari per l'attuazione delle regioni a statuto ordinario.

(2) Sui cimiteri, artt. 337 e 338, R.d. 27 luglio 1934, n. 1265, t.u. delle leggi sanitarie e successive modificazioni, nonché l. 30 luglio 1959, n. 595, Norme sull'approvazione di progetti per la costruzione di opere igieniche e art. 57, d.P.R. 10 settembre 1990, n. 285, Regolamento di polizia mortuaria.

(3) I sepolcreti di guerra (cimiteri, ossari, sacrali), definitivamente sistemati nel territorio nazionale, fanno parte, con le loro dipendenze, del patrimonio dello Stato. Essi, previa iscrizione negli inventari tenuti dall'amministrazione finanziaria, sono dati in consegna, ove possibile, a cura del Commissariato generale mediante stipula di regolari atti, ai comuni nel cui territorio si trovano, con l'obbligo di mantenerli e custodirli in perpetuo (art. 7¹, l. 9 gennaio 1951, n. 204 [come sostituito dall'art. 2, l. 2 marzo 1985, n. 60], Onoranze ai caduti in guerra).

(4) Sui mercati, art. 6, l. 25 marzo 1959, n. 125, Norme sul commercio all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli, delle carni e dei prodotti ittici, e artt. 51 ss., d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, Attuazione della delega di cui all'art. 1, l. 22 luglio 1975, n. 382.

825. Diritti demaniali su beni altrui. -

Sono parimenti soggetti al regime del demanio pubblico [823] i diritti reali che spettano allo Stato, alle province 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.



826. Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni. -

I beni appartenenti allo Stato, alle province e ai comuni, i quali non siano della specie di quelli indicati dagli articoli precedenti [829], costituiscono il patrimonio dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni [828].

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato (1) le foreste (2) che a norma delle leggi in materia (3) costituiscono il demanio forestale dello Stato, le miniere (4), le cave e torbiera (5) 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 [932], i beni costituenti la dotazione della presidenza della Repubblica [Cost. 84³] (6), le caserme, gli armamenti, gli aeromobili militari [c.n. 745] e le navi da guerra.

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio (7).



GD 97/36/17

(1) Art. 1 [Fauna selvatica], Caccia I].

(2) Per l'equiparazione dei termini «bosco», «foresta» e «selva», art. 21, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227 [nota 1, art. 867].

(3) D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 11, Trasferimento alle regioni di funzioni in materia di agricoltura e foreste; art. 66 ss., d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, Attuazione della delega di cui all'art. 1, l. 22 luglio 1975, n. 382; l. 31 gennaio 1994, n. 97, Nuove disposizioni per le zone montane.

(4) R.d.l. 29 luglio 1927, n. 1443, Ricerca e coltivazione delle miniere e successive modificazioni; l. 11 gennaio 1957, n. 6, Ricerca e coltivazione degli idrocarburi solidi e gassosi; l. 21 luglio 1967, n. 613, Ricerca e coltivazione degli idrocarburi liquidi e gassosi nel mare territoriale e nella piattaforma continentale e modificazioni alla l. 11 gennaio 1957, n. 6.

(5) Art. 45, R.d. 29 luglio 1927, n. 1443, Ricerca e coltivazione delle miniere; art. 62, d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, Attuazione della delega di cui all'art. 1, l. 22 luglio 1975, n. 382.

(6) L. 9 agosto 1948, n. 1077, Sull'assegnamento e sulla dotazione del Presidente della Repubblica e del segretario generale.

(7) Non è fondata (in riferimento agli artt. 3, 24, 28 e 113 Cost.) la questione di legittimità costituzionale degli artt. 826³, 828² e 830² [e dell'art. 514 n. 5 c.p.c., nonché dell'art. 4, l. 20 marzo 1865, n. 2248, all. E], in base ai quali non possono essere pignorati i beni che i soggetti pubblici hanno l'obbligo di conservare per l'adempimento di pubblici servizi, sollevata nel presupposto che l'iscrizione in bilancio comporta *ex se* la destinazione a pubblico servizio, presupposto che invece sussiste solo quando la legge espressamente vincoli determinate somme a specifiche finalità pubbliche atteso che la non assoggettabilità a esecuzione forzata di somme di denaro e di crediti pecuniari dello Stato e degli enti pubblici può discendere soltanto dal fatto che essi concorrono a formare il patrimonio indisponibile e cioè siano vincolati a un pubblico servizio, ovvero, come accade per i crediti tributari, nascano dall'esercizio di una potestà pubblica (e tenuto presente, altresì, che di fronte alla sentenza di condanna al pagamento di somme di denaro, la posizione della P.A. non è, in via di principio, diversa da quella di ogni altro debitore, sicché anche nei suoi confronti è esperibile l'azione di esecuzione forzata, salvi i limiti di pignorabilità dei beni dello Stato e degli enti pubblici, che vanno individuati in relazione alla natura e alla destinazione degli specifici beni dei quali si chiede l'espropriazione) (C. cost. 21 luglio 1981, n. 138).

827. Beni immobili vacanti. - I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato (1) (2).



(1) Gli artt. 58⁴, statuto Trentino-Alto Adige, 34, statuto Sicilia e 14³, statuto Sardegna, attribuiscono in proprietà alle regioni del Trentino-Alto Adige, della Sicilia e della Sardegna i beni immobili ivi esistenti che non sono di proprietà di alcuno.

(2) Sulla devoluzione allo Stato dei beni vacanti, art. 1²⁰⁰, l. 27 dicembre 2006, n. 296, Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007) [Nota 1, art. 586].

828. Condizione giuridica dei beni patrimoniali. - I beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diver-

samente disposto, alle regole del presente codice (1).

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 [c.p.c. 514 n. 5] (1) (2).



(1) R.d. 23 maggio 1924, n. 827, Regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato.

(2) Nota 1, art. 823 e nota 5, art. 826.

829. Passaggio di beni dal demanio al patrimonio. - Il passaggio dei beni dal demanio pubblico [822] al patrimonio dello Stato [826] deve essere dichiarato dall'autorità amministrativa. Dell'atto deve essere dato annuncio nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Per quanto riguarda i beni delle province e dei comuni, il provvedimento che dichiara il passaggio al patrimonio deve essere pubblicato nei modi stabiliti per i regolamenti comunali e provinciali.



830. Beni degli enti pubblici non territoriali. - I beni appartenenti agli enti pubblici non territoriali sono soggetti alle regole del presente codice, salve le disposizioni delle leggi speciali.

Ai beni di tali enti che sono destinati a un pubblico servizio si applica la disposizione del secondo comma dell'articolo 828 (1).



(1) Nota 5, art. 826.

831. 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 (1).

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 (2).

(1) L. 20 maggio 1985, n. 222, Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi; d.P.R. 26 settembre 1996, n. 571, Esecuzione dell'intesa fra il Ministro per i beni culturali e ambientali e il Presidente della Conferenza episcopale italiana, firmata il 13 settembre 1996, relativa alla tutela dei beni culturali di interesse religioso appartenenti a enti e istituzioni ecclesiastiche.

(2) 1. Per i beni culturali di interesse religioso appartenenti ad enti ed istituzioni della Chiesa cattolica o di altre confessioni religiose, il Ministero e, per quanto di competenza, le regioni provvedono, relativamente alle esigenze di culto, d'accordo con le rispettive autorità.

2. Si osservano, altresì, le disposizioni stabilite dalle intese concluse ai sensi dell'articolo 12 dell'Accordo di modificazione del Concordato lateranense firmato il 18 febbraio 1984, ratificato e reso esecutivo con legge 25 marzo 1985, n. 121, ovvero dalle leggi emanate sulla base delle intese sottoscritte con le confessioni religiose diverse dalla cattolica, ai sensi dell'articolo 8, comma 3, della Costituzione (art. 9, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 132).

TITOLO SECONDO

Della proprietà

CAPO PRIMO

Disposizioni generali

832. Contenuto del diritto. - Il proprietario ha diritto di godere [959] e disporre [1060] delle cose in modo pieno ed esclusivo [692, 833, 838], entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico [Cost. 42] (1) (2).



(1) Per la legge applicabile, art. 51, Diritto internazionale privato [1].

(2) In tema di diritto reale ovvero di altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana, art. 1 ss., Multiproprietà [1].

833. Atti d'emulazione. - Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri [844].



834. 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 [Cost. 42, 43] sono determinate da leggi speciali (1).



(1) L. 25 giugno 1865, n. 2359, Legge sulle espropriazioni forzate per causa di utilità pubblica; art. 9 ss., l. 22 ottobre 1971, n. 865, Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sull'espropriazione per pubblica utilità; art. 5-bis, d.l. 11 luglio 1992, n. 333, conv., con mod., dalla l. 8 agosto 1992, n. 359, Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica; art. 16, d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4, l. 23 ottobre 1992, n. 421.

In tema di espropriazione di beni culturali, anche per fini strumentali (per la loro tutela o per accrescerne il godimento da parte del pubblico) e per interesse archeologico, art. 95-100, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137.

835. Requisizioni. - Quando ricorrono gravi e urgenti necessità pubbliche, militari o civili, può essere disposta la requisizione dei beni mobili o immobili [812 ss.]. Al proprietario è dovuta una giusta indennità.

Le norme relative alle requisizioni sono determinate da leggi speciali (1).

(1) R.d. 31 gennaio 1926, n. 452, t.u. sulla requisizione dei quadrupedi o veicoli per l'esercito e la Marina forze armate, e successive modificazioni; R.d. 18 agosto 1940, n. 1741, Norme per la disciplina delle requisizioni; R.d. 2 febbraio 1943, n. 127, Requisizione del naviglio mercantile; l. 8 luglio 1950, n. 728, Modificazioni alle norme relative alla requisizione del naviglio mercantile; l. 3 dicembre 1957, n. 1197, Modificazioni al t.u. delle leggi sulle requisizioni.

836. 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 [Cost. 44] di carattere temporaneo le aziende commerciali [2195] e agricole [2135].

837. Ammassi. - Allo scopo di regolare la distribuzione di determinati prodotti agricoli o industriali nell'interesse della produzione nazionale sono costituiti gli ammassi [2617].

Le norme per il conferimento dei prodotti negli ammassi sono contenute in leggi speciali (1).



(1) D.l. 21 giugno 1953, n. 452, conv. dalla l. 21 agosto 1953, n. 589, Istituzione dell'ammasso per contingente del frumento; art. 8 [Gestioni di ammasso], l. 28 ottobre 1999, n. 410, Nuovo ordinamento dei consorzi agrari.

838. Espropriazione di beni che interessano la produzione nazionale o di prevalente interesse pubblico. - Salve le disposizioni delle leggi penali [c.p. 499 ss.] e di polizia [nonché le norme dell'ordinamento corporativo] (1), 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, in modo da nuocere gravemente alle esigenze della produzione stessa [811], può farsi luogo all'espropriazione dei beni da parte dell'autorità amministrativa, premesso il pagamento di una giusta indennità [att. 56].

La stessa disposizione si applica se il deprezzamento dei beni ha per effetto di nuocere gravemente al decoro della città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica.

(1) Il riferimento alle norme dell'ordinamento corporativo è privo di oggetto, a seguito della soppressione [R.d.l. 9 agosto 1943, n. 791] di questo (*amplius* nota 1, art. 1, Prel.).

839. 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 disposizioni delle leggi speciali (1).

(1) D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137.

CAPO SECONDO

Della proprietà fondiaria

SEZIONE PRIMA

Disposizioni generali

840. Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo. - La proprietà del suolo [959] si estende al sottosuolo [955], 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 [826]. Sono del pari salve le limitazioni derivanti dalle leggi sulle antichità e belle arti (1), sulle acque (2), sulle opere idrauliche (3) e da altre leggi speciali [c.n. 714 ss.] (4).

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 [934], che egli non abbia interesse ad escluderle [826, 833; c.n. 823].

GD 97/11/36

(1) Capo VI [Ritrovamenti e scoperte] (artt. 88-94) del Titolo I, del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137.

(2) R.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, t.u. delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici; l. 5 gennaio 1994, n. 36, Disposizioni in materia di risorse idriche.

(3) R.d. 25 luglio 1904, n. 523, t.u. delle leggi sulle opere idrauliche.

(4) L. 6 dicembre 1991, n. 394, Legge quadro sulle aree protette.

841. Chiusura del fondo. - Il proprietario può chiudere in qualunque tempo il fondo [842, 843, 1054, 1064; c.p. 637].

842. 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 [Caccia \square] (1) (2).

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

Per l'esercizio della pesca (2) (3) occorre il consenso del proprietario del fondo [923].

(1) Non è fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 842:

- in riferimento all'art. 42³ Cost., nella parte in cui impone al proprietario del fondo l'obbligo di consentire l'ingresso a terzi a scopo venatorio (*C. cost. 25 marzo 1976, n. 57*);

- in riferimento agli artt. 2, 3, 9, 33 e 42 Cost., nella parte in cui consente al proprietario del fondo di impedire l'introduzione a chi intenda svolgervi attività artistico culturale e, in particolare, voglia fotografare animali vaganti (*C. cost. 25 marzo 1976, n. 57*).

(2) 1. Nei comuni montani la caccia, la pesca e la raccolta dei prodotti del sottobosco, che sono parte

rilevante dell'economia delle zone montane, vanno finalizzate:

a) alla tutela dell'ambiente e delle risorse naturali, secondo i principi di cui all'art. 1 della l. 6 dicembre 1991, n. 394 [legge quadro sulle aree protette];

b) all'impiego delle risorse per la creazione di posti di lavoro anche part time, di attività imprenditoriali locali, di attività da parte degli addetti al settore agro-silvo-pastorale e da parte dei proprietari e utilizzatori dei terreni, anche organizzati in forma cooperativa e consortile.

2. In sede di pianificazione della ripartizione dei territori per la gestione programmata della caccia ai sensi dell'art. 14 della l. 11 febbraio 1992, n. 157 [Caccia ^[1]], e di regolamentazione dell'istituzione delle aziende faunistico-venatorie e agri-turistico-venatorie ai sensi dell'art. 16 della stessa legge n. 157 del 1992, le regioni acquisiscono il parere delle comunità montane interessate, che vi provvedono entro sessanta giorni dalla richiesta (art. 8 [Caccia, pesca e prodotti del sottobosco], l. 31 gennaio 1994, n. 97, *Nuove disposizioni per le zone montane*).

(3) R.d. 8 ottobre 1931, n. 1604, t.u. delle leggi sulla pesca; l. 20 marzo 1968, n. 433, Nuove norme in materia di licenze di pesca nelle acque interne.

843. Accesso al fondo. - Il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuto la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune [c.p. 637].

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 consentendo la cosa o l'animale [896, 924, 925].

844. 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 [890, 949; c.p. 637, 674] (1) (2).

Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà [944, 1044]. Può tener conto della priorità di un determinato uso [890].

- nella parte in cui legittimerebbe ad agire, a tutela del proprio interesse, il solo proprietario del fondo vicino a quello dal quale provengono le immissioni, pur essendo queste ultime causa di danno per una pluralità indeterminata di persone (C. cost. 23 luglio 1974, n. 247);

- nella parte in cui ricondurrebbe nella sfera dei rapporti tra privati la difesa di interessi che riguardano la collettività, come quelli inerenti la salute (C. cost. 23 luglio 1974, n. 247);

- nella parte in cui, al fine di contemperare le esigenze della produzione con quelle della proprietà adottando il criterio della normale tollerabilità, riserva un trattamento preferenziale alle esigenze della produzione rispetto a quelle della salute dell'uomo (C. cost. 23 luglio 1974, n. 247).

(2) L. 13 luglio 1966, n. 615, Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico; l. 10 maggio 1976, n. 319, Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento; l. 6 aprile 1977, n. 185, Ratifica delle Convenzioni in materia di inquinamento da idrocarburi, con allegato, adottate a Bruxelles il 29 novembre 1969 e adesione alla Convenzione istitutiva di un Fondo internazionale di indennizzo dei relativi danni, adottata a Bruxelles il 18 dicembre 1971 e loro esecuzione; l. 25 gennaio 1979, n. 30, Ratifica ed esecuzione della Convenzione sulla salvaguardia del Mare Mediterraneo dall'inquinamento, con due protocolli e relativi allegati, adottata a Barcellona il 16 febbraio 1976; l. 2 maggio 1983, n. 305, Ratifica ed esecuzione della Convenzione sulla prevenzione dell'inquinamento marino causato dallo scarico di rifiuti e altre materie, con allegati, aperto alla firma a Città del Messico, Londra, Mosca e Washington il 29 dicembre 1972, come modificata dagli emendamenti allegati alle risoluzioni adottate a Londra il 12 ottobre 1978; l. 31 dicembre 1982, n. 979, Disposizioni per la difesa del mare; d.l. 29 maggio 1984, n. 176, conv. con mod. dalla l. 25 luglio 1984, n. 381, Misure urgenti in materia di tutela ambientale.

845. 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 previsti dalle leggi speciali (1) e dalle disposizioni contenute nelle sezioni seguenti.

(1) Capo IV [Dell'igiene degli abitati urbani e rurali e delle abitazioni] (artt. 218-230), R.d. 27 luglio 1934, n. 1265, t.u. delle leggi sanitarie; l. 2 gennaio 1940, n. 1, Colonizzazione del latifondo siciliano; l. 4 agosto 1978, n. 440, Norme per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate e insufficientemente coltivate.

SEZIONE SECONDA

Del riordinamento della proprietà rurale

846. Minima unità culturale. (1) (2)
(3) (4)

(1) Articolo abrogato dall'art. 5-bis¹⁰, Commercio



GD 01/34/45

(1) Non è fondata (in riferimento agli artt. 2, 3, 9, 32, 41 e 42 Cost.) la questione di legittimità costituzionale dell'art. 844:

[3], inserito dall'art. 7, Contratti agrari [15]. Attualmente sulla conservazione dell'integrità aziendale e sul «compendio unico», art. 5-*bis*, Commercio [3].

(2) **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.

2. Gli enti di colonizzazione o i consorzi di bonifica devono far risultare dalle note di esistenza 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.

3. Sono nulli gli atti tra vivi che abbiano per effetto il frazionamento dell'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.

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.

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 riguardo 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 secondo del presente articolo.

6. I coeredi esclusi dall'assegnazione del fondo sono soddisfatti dalle 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 dieci 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.

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.

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 l'applicazione dei privilegi tributari ai soli mutui che vengono contratti con istituti i quali fruiscono di tali agevolazioni.

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 [ora: il tribunale in composizione monocratica, art. 244², d.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51], 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.

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 (*l. 3 giugno 1940, n. 1078. Norme per evitare il frazionamento delle unità poderali assegnate a contadini diretti coltivatori*).

(3) Il divieto di frazionamento delle unità poderali di cui all'art. 1 della l. 3 giugno 1940, n. 1078 [nota 1], ha durata triennale dalla prima assegnazione (*art. un., l. 19 febbraio 1992, n. 191*).

(4) Nota 2, art. 720.

847. Determinazione della minima unità culturale. (1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 5-*bis*¹⁰, Commercio [3], inserito dall'art. 7, Contratti agrari [15]. Nota 1, art. 846.

848. Sanzione dell'inosservanza. (1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 5-*bis*¹⁰, Commercio [3], inserito dall'art. 7, Contratti agrari [15]. Nota 1, art. 846.

849. 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 [846], può domandare che gli sia trasferita la proprietà di questi ultimi [2932], pagandone il prezzo, allo scopo di attuare una migliore sistemazione delle unità fondiarie. In caso di contrasto decide l'autorità giudiziaria, [sentite le associazioni professionali circa la sussistenza delle condizioni che giustificano la richiesta di trasferimento] [att. 57] (1) (2).

(1) Il riferimento alle associazioni professionali è privo di oggetto, a seguito della soppressione [d.lgs. lgt. 23 novembre 1944, n. 369] delle organizzazioni sindacali fasciste (*amplius* nota 1, art. 1, Prel.).

(2) Art. 5 ss., l. 3 giugno 1940, n. 1078 [nota 1, art. 846].

850. Consorzi a scopo di ricomposizione fondiaria. - Quando più terreni contigui e inferiori alla minima unità colturale [846] appartengono a diversi proprietari, può, su istanza di alcuno degli interessati o per iniziativa dell'autorità amministrativa, essere costituito un consorzio tra gli stessi proprietari, allo scopo di provvedere a una ricomposizione fondiaria idonea alla migliore utilizzazione dei terreni stessi [851 ss.] (1).

Per la costituzione del consorzio si applicano le norme stabilite per i consorzi di bonifica [851, 862].

(1) Capo IV [Della ricomposizione delle proprietà frammentate] (artt. 22-37), R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv. dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

851. Trasferimenti coattivi. - Il consorzio indicato dall'articolo precedente può predisporre il piano di riordinamento (1).

Per la migliore sistemazione delle unità fondiarie può procedersi a espropriazioni e a trasferimenti coattivi; può anche procedersi a rettificazioni di confini e ad arrotondamento di fondi [853 ss.].

(1) Art. 26, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv.

dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

852. Terreni esclusi dai trasferimenti.

- Dai trasferimenti coattivi previsti dall'articolo precedente sono esclusi (1):

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 scossonamenti o ad altri gravi rischi;

7) i terreni che per la loro speciale destinazione, ubicazione o singolarità di coltura presentano caratteristiche di spiccata individualità [856].

(1) Art. 23, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv. dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

853. Trasferimento dei diritti reali.

- Nei trasferimenti coattivi [851] le servitù prediali [1027 ss.] sono abolite, conservate o create in relazione alle esigenze della nuova sistemazione (1).

Gli altri diritti reali di godimento [978 ss.] sono trasferiti sui terreni assegnati in cambio e, qualora 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 [2808 ss.] 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 da ipoteca su una quota, l'immobile è espropriato per intero e il credito è collocato, secondo il grado dell'ipoteca [2852], sulla parte del prezzo corrispondente alla quota soggetta all'ipoteca medesima (2).

(1) Art. 24, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv., con mod., dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

(2) Art. 25, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv., con mod., dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

854. 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 (1).

Il provvedimento amministrativo di approvazione definitiva del piano dev'essere trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono situati i beni [2645].

(1) Art. 27, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv., con mod., dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

855. 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 (1).

(1) Art. 29, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv. dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

856. Competenza dell'autorità giudiziaria. - Nelle materie indicate dagli articoli 850 e seguenti è salva la competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria per la tutela dei diritti degli interessati (1). L'autorità giudiziaria non può tuttavia con le sue decisioni provocare una revisione del piano di riordinamento [854], ma può procedere alla conversione e liquidazione in danaro dei diritti da essa accertati.

Il credito relativo è privilegiato a norma delle leggi speciali.

(1) Art. 28⁴, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv. dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale; art. 7, l. 3 giugno 1940, n. 1078 [nota 1, art. 846].

SEZIONE TERZA Della bonifica integrale

857. Terreni soggetti a bonifica. - Per il conseguimento di fini igienici, demografici, economici o di altri fini sociali possono essere dichiarati soggetti a bonifica i terreni che si trovano in un comprensorio, in cui sono laghi, stagni, paludi e terre paludose, ovvero costituito da terreni montani dissestati nei riguardi idrogeologici e forestali, o

da terreni estensivamente coltivati per gravi cause di ordine fisico o sociale, i quali siano suscettibili di una radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo [852, 947] (1).

(1) R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv. dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale; l. 12 febbraio 1942, n. 183, Disposizioni integrative della legge sulla bonifica integrale.

858. Comprensorio di bonifica e piano delle opere. - Il comprensorio di bonifica e piano generale dei lavori e di attività coordinate sono determinati e pubblicati a norma della legge speciale (1).

(1) Art. 4, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv., con mod., dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

859. Opere di competenza dello Stato. - Il piano generale indicato dall'articolo precedente stabilisce quali opere di bonifica siano di competenza dello Stato [860].

860. 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.



861. 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 taluno di essi [685, 858].

862. 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 possono essere anche affidati 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 del Presidente della Repubblica e, in mancanza

dell'iniziativa privata, possono essere formati anche d'ufficio.

Essi sono persone giuridiche pubbliche [11] e svolgono la loro attività secondo le norme dettate dalla legge speciale [852] (1) (2).



(1) Titolo V [I consorzi di bonifica integrale] (art. 54-73) R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv. dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale; d.P.R. 23 giugno 1962, n. 947, Norme sui consorzi di bonifica.

(2) Fermi restando i poteri regionali di istituzione, fusione e soppressione di cui all'art. 6 del d.P.R. 23 giugno 1962, n. 947, sono trasferite alle regioni le funzioni esercitate dallo Stato concernenti i consorzi di bonifica e di bonifica montana, anche interregionali. Quando si tratti di consorzi che operino in più regioni, si provvederà in base a intese tra le regioni interessate, a norma dell'art. 8 del presente decreto.

La classificazione, declassificazione e ripartizione di territori in consorzi di bonifica o di bonifica montana e la determinazione di bacini montani che ricadono nel territorio di due o più regioni e l'approvazione dei piani generali di bonifica e dei programmi di sistemazione dei bacini montani che ricadono nel territorio di due o più regioni, spettano alle regioni interessate, che vi provvedono sulla base di intesa tra di loro. Le regioni possono costituire un ufficio comune. A tal fine, ciascuna regione determina, conformemente alle intese intervenute e a norma del proprio statuto, le funzioni, l'organizzazione, le norme di funzionamento dell'ufficio, nonché le modalità del concorso della regione nel finanziamento dell'ufficio e nell'attribuzione al medesimo del personale necessario.

Il trasferimento di cui all'art. 2 del d.P.R. 15 gennaio 1972, n. 11, comprende anche le funzioni svolte da organi collegiali centrali dello Stato (art. 73 [Consorzi di bonifica], d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, Attuazione della delega di cui all'art. 1, l. 22 luglio 1975, n. 382).

863. Consorzi di miglioramento fondiario. - Nelle forme stabilite per i consorzi di bonifica [862] 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 (1).

Essi sono persone giuridiche private [12]. 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, sono riconosciuti di interesse nazionale con provvedimento dell'autorità amministrativa (1).

(1) Art. 71, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv., con

mod., dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

864. Contributi consorziali. - I contributi [2775] 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 [852].

865. Espropriazione per inosservanza degli obblighi. - Quando l'inosservanza degli obblighi imposti ai proprietari risulta tale da compromettere l'attuazione del piano di bonifica, può farsi luogo all'espropriazione parziale o totale del fondo appartenente al proprietario inadempiente, osservate le disposizioni della legge speciale (1).

L'espropriazione ha luogo a favore del consorzio, se questo ne fa richiesta, o, in mancanza, a favore di altra persona che si obblighi ad eseguire le opere offrendo opportune garanzie [1179].

(1) Art. 42, R.d. 13 febbraio 1933, n. 215, conv., con mod., dalla l. 30 marzo 1933, n. 232, Nuove norme per la bonifica integrale.

SEZIONE QUARTA

Dei vincoli idrogeologici e delle difese fluviali

866. Vincoli per scopi idrogeologici e per altri scopi. - Anche indipendentemente da un piano di bonifica [858], i terreni di qualsiasi natura e destinazione possono essere sottoposti a vincolo idrogeologico, osservate le forme e le condizioni stabilite dalla legge speciale (1) (2), 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 (3).

Parimenti, a norma della legge speciale (4), 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 (5).



(1) R.d. 30 dicembre 1923, n. 3267, Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani.

(2) Sono trasferite alle regioni tutte le funzioni esercitate dallo Stato o da altri enti pubblici, comprese le camere di commercio, ed esclusi i comuni e le comunità montane, concernenti i territori montani, le foreste, la proprietà forestale privata, i rimboschimenti e le proprietà silvo-pastorali degli enti locali, compresi i poteri di determinazione di vincoli e gli interventi sui terreni sottoposti a vincoli. Lo Stato con legge può individuare patrimoni boschivi ai quali si applichino comunque i vincoli previsti dalla legislazione sulle foreste. La gestione dei beni forestali può essere affidata dalle regioni ad aziende interregionali costituite a norma delle disposizioni di cui all'art. 8 del presente decreto. Le regioni formano programmi per la gestione dei patrimoni silvo-pastorali dei comuni e altri enti. Tali programmi dovranno essere coordinati con gli interventi previsti dalla l. 3 dicembre 1971, n. 1102 e delle relative leggi regionali di attuazione.

Sono altresì trasferite alle regioni le funzioni di cui alla l. 1° marzo 1975, n. 47, contenente norme integrative per la difesa dei boschi dagli incendi. I piani di cui all'art. 1 della legge predetta vengono predisposti dalle regioni anche sulla base di interesse interregionali. Le regioni provvedono altresì a costituire servizi antincendi boschivi. Resta ferma la competenza dello Stato in ordine all'organizzazione e gestione, d'intesa con le regioni, del servizio aereo di spegnimento degli incendi e dell'impiego del Corpo dei vigili del fuoco.

Sono inoltre trasferite alle regioni le funzioni concernenti la sistemazione idrogeologica e la conservazione del suolo, le opere di manutenzione forestale per la difesa delle coste nonché, le funzioni relative alla determinazione del vincolo idrogeologico di cui al R.d. 30 dicembre 1923, n. 3267, ivi comprese quelle esercitate attualmente dalle camere di commercio. Per la realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica e di difesa del suolo che interessino il territorio di due o più regioni, queste provvedono mediante intesa tra loro. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 13 del R.d. 30 dicembre 1923, n. 3267, restano fermi i vincoli idrogeologici attualmente vigenti fino a quando non sarà stabilita una nuova disciplina statale di principio.

Le regioni possono altresì provvedere alle opere destinate alla difesa delle coste interessanti il rispettivo territorio previa autorizzazione dello Stato (art. 69²⁻⁵ [Territori montani, foreste, conservazione del suolo], d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, Attuazione della delega di cui all'art. 1, l. 22 luglio 1975, n. 382).

(3) Artt. 7-9, R.d. 30 dicembre 1923, n. 3267, Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani.

(4) Artt. 17 e 18, R.d. 30 dicembre 1923, n. 3267, Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani.

(5) L. 21 novembre 2000, n. 353, Legge-quadro in materia di incendi boschivi.

867. 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 (1) (2).

(1) Art. 69², d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 [nota 1, art. 866].

(2) Agli effetti del presente decreto legislativo e di ogni altra normativa in vigore nel territorio della Repubblica i termini «bosco», «foresta» e «selva» sono equiparati (art. 2^o, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227, Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57).

868. Regolamento protettivo dei corsi d'acqua. - I proprietari d'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 (1).

(1) Capo I [Dei fiumi, torrenti, laghi, rivi e colatori naturali] (artt. 1-13) R.d. 25 luglio 1904, n. 523, t.u. delle leggi sulle opere idrauliche e successive modificazioni.

SEZIONE QUINTA Della proprietà edilizia

869. Piani regolatori. - I proprietari d'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 (1).



(1) Artt. 7 e 41-*quinquies*, Edilizia [1]; art. 13, Edilizia [3], art. 4, Edilizia [12].

870. 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 mancanza di accordo, può procedersi all'espropriazione a norma delle leggi in materia (1).



(1) Art. 23, Edilizia [1]; art. 8, Edilizia [3].

871. Norme di edilizia e di ornato pubblico. - Le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali (1).

La legge speciale stabilisce altresì le regole da osservarsi per le costruzioni nelle località sismiche (2).



(1) Artt. 33 e 41-*quinquies*, Edilizia [1].

(2) L. 2 febbraio 1974, n. 64, Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche; d.m. 19 giugno 1974, d.m. 29 gennaio 1985 e d.m. 24 gennaio 1986, Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche.

872. Violazione delle norme di edilizia. - Le conseguenze di carattere amministrativo della violazione delle norme indicate dall'articolo precedente sono stabilite da leggi speciali (1).

Colui che per effetto della violazione ha subito danno deve esserne risarcito [2043], salva la facoltà di chiedere la riduzione in pristino [2933] quando si tratta della violazione delle norme contenute nella sezione seguente o da questa richiamate [873 ss.] (2).



(1) Artt. 41 ss., Edilizia [1]; artt. 20 ss., l. 2 febbraio 1974, n. 64, Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche; art. 15, Edilizia [3]; artt. 2 ss., Edilizia [4].

(2) Non è fondata (*in riferimento agli artt. 3, 24, 42 e 97 Cost.*) la questione di legittimità costituzionale dell'art. 872 cpv. le dell' art. 17, lett. e), l. 6 agosto 1967, n. 765), nella parte in cui consente di ritenere a distanza illegale, e quindi soggetto a demolizione, un edificio che fronteggi un altro preesistente, ma realizzato in totale difformità dalla licenza (*C. cost. 18 aprile 1996, n. 120*).

SEZIONE SESTA

Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi, e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi

873. 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 [878] (1).



GD 06/27/79

(1) Artt. 41-*quinquies* e 41-*septies*, Edilizia [1].

Per le distanze da osservarsi in caso di costruzioni in prossimità di cimiteri, art. 57, d.P.R. 10 settembre 1990, n. 285, Regolamento di polizia mortuaria.

Per una [parziale] deroga alle prescrizioni dell'art. 873, art. 3, Edilizia [5].

874. Comunione forzata del muro sul confine. - Il proprietario di un fondo contiguo al muro altrui può chiederne la comunione per tutta l'altezza o per parte di essa, purché 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. Deve inoltre eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino [876, 885, 888, 904, 2742].



875. 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 ovvero a distanza minore della metà di quella stabilita dai regolamenti locali [873], il vicino può chiedere la comunione [874] 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 [877, 882] (1).

Il vicino che intende domandare la comunione deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca di estendere il muro al confine o di procedere alla sua demolizione. Questi deve manifestare

la propria volontà entro il termine di giorni quindici e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dal giorno in cui ha comunicato la risposta.



GD 02/40/30



(1) Non è fondata (*in riferimento agli artt. 42, 76 e 77 Cost.*) la questione di legittimità costituzionale dell'art. 875:

- nella parte in cui fa riferimento ai «regolamenti locali» (*C. cost. 9 luglio 1959, n. 38*);

- nella parte in cui attribuisce al proprietario vicino, in danno del primo costruttore, un diritto di espropriazione di metà del muro e del tratto di suolo tra il muro e il confine (*C. cost. 9 luglio 1959, n. 38*).

876. Innesso nel muro sul confine. -

Se il vicino vuole servirsi del muro esistente sul confine solo per innestarvi un capo del proprio muro, non ha l'obbligo di renderlo comune a norma dell'articolo 874, ma deve pagare un'indennità per l'innesto.

877. 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'articolo 875; il vicino in tal caso deve pagare soltanto il valore del suolo [879, 904].

878. 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'articolo 873.

Esso, quando è posto sul confine, può essere reso comune [874] anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri [886].

879. Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa. -

Alla comunione forzosa [874] non sono soggetti gli edifici appartenenti al demanio pubblico [822] e quelli soggetti allo stesso regime [824, 825], né gli edifici che sono riconosciuti di interesse storico, archeologico o artistico, a norma delle leggi in materia (1). Il vicino non può neppure usare della facoltà concessa dall'articolo 877.

Alle costruzioni che si fanno in confi-

ne 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 (2).

(1) D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137.

(2) Art. 41-*septies*, Edilizia I, nonché d.m. 1° aprile 1968, Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 della l. 6 agosto 1967, n. 765, e artt. 16-19, d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada.

880. 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 [882, 897, 903].

Si presume parimenti comune il muro che serve di divisione tra cortili, giardini e orti o tra recinti nei campi [881, 886].

881. Presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio. -

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

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

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

882. Riparazioni del muro comune. -

Le riparazioni e le ricostruzioni necessarie del muro comune sono a carico di tutti quelli che vi hanno diritto [877, 880] e in proporzione del diritto di ciascuno [1104], salvo che la spesa sia stata cagionata dal fatto di uno dei partecipanti [917].

Il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinun-

ziando al diritto di comunione [1350 n. 5, 2643 n. 5], purché il muro comune non sostenga un edificio di sua spettanza [883, 1123].

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

883. Abbattimento di edificio appoggiato al muro comune. - Il proprietario che vuole atterrare un edificio sostenuto da un muro comune può rinunziare alla comunione di questo [882], ma deve farvi le riparazioni e le opere che la demolizione rende necessarie per evitare ogni danno al vicino.

884. 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, purché 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 o appoggiarvi un camino. Il comproprietario può anche attraversare il muro comune con chiavi e catene di rinforzo, mantenendo la stessa distanza. Egli è tenuto a riparare i danni causati dalle opere compiute.

Non può fare incavi nel muro comune, né eseguirvi altra opera che ne comprometta la stabilità o che in altro modo lo danneggi [1120, 1122].



885. Innalzamento del muro comune. - Ogni comproprietario può alzare il muro comune, ma sono a suo carico tutte le spese di costruzione e conservazione della parte sopraedificata [903]. Anche questa può dal vicino essere resa comune a norma dell'articolo 874.

Se il muro non è atto a sostenere la sopraedificazione, colui che l'esegue è tenuto a ricostruirlo e a 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 il vicino deve essere indennizzato di 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 tiene conto, nel calcolare il valore di questa, anche delle spese occorse per la ricostruzione o per il rafforzamento.

886. 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 [888].

887. 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, ed 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.

888. Esonero dal contributo nelle spese. - Il vicino si può esimere dal contribuire nelle spese di costruzione del muro di cinta [886] 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'articolo 874, senza l'obbligo però di pagare la metà del valore del suolo su cui il muro è stato costruito.

889. Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi. - Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo 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.



890. Distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi. - Chi presso il confine, anche se su questo 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 [844].



891. 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 [911].

892. Distanze per gli alberi. (1) - Chi vuol piantare alberi presso il confine [893] deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali [Prel. 8]. 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, 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 deve essere 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 [880], purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

(1) Non è fondata (in riferimento all'art. 3 Cost.) la questione di legittimità costituzionale degli artt. 892 e 894, sotto il profilo che non consentono al giudice di valutare se gli alberi e le piante sorgenti a distanza inferiore a quella legale debbano essere estirpati solo quando rechino al fondo confinante pregiudizio che superi la normale tollerabilità, come è invece consentito nel caso delle immissioni di cui all'art. 844, atteso che gli artt. 892 e 894 c.c. che stabiliscono le distanze per gli alberi e la facoltà del vincolo di chiedere che siano estirpati gli alberi che sorgono a distanza inferiore a quella legale si differenziano, per contenuto e finalità, dalla disciplina delle immissioni, prevista nel precedente art. 844, che attiene alla responsabilità civile (C. cost. 23 febbraio 1994, n. 54).

È manifestamente infondata (in riferimento agli artt. 3 e 24 Cost.) la questione di legittimità costituzionale degli artt. 892 e 894 in forza dei quali si riconosce al vicino il potere incondizionato di esigere l'estirpazione degli alberi sorgenti a distanza non legale, senza subordinarlo alla preventiva valutazione dell'autorità giudiziaria sulla necessità o convenienza del taglio, che è invece prevista dall'art. 899³, in relazione al taglio degli alberi in comunione piantati o sorgenti sul confine, atteso che la fattispecie prevista da dette norme contempla un'ipotesi di comportamento lesivo del diritto di proprietà del vicino non assimilabile all'ipotesi prevista dall'art. 899 concernente il mancato accordo dei comproprietari relativamente a un atto di gestione della cosa comune (C. cost. 18 febbraio 1988, n. 205).

È inammissibile (in riferimento agli artt. 9 e 42 Cost.) la questione di legittimità costituzionale degli artt. 892 e 894, sulla distanza da osservare nelle piantagioni e il potere del vicino di esigere l'estirpazione degli alberi e delle siepi piantati o nati a distanza inferiore a quella prevista, sotto il profilo della mancata considerazione della tutela del paesaggio, in quanto con essa si chiede alla Corte costituzionale di operare una scelta fra più soluzioni possibili (C. cost. 3 marzo 1986, n. 39).

893. Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi. - Per gli alberi che nascono o si piantano nei boschi (1), 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 dall'articolo precedente.

(1) Per l'equiparazione dei termini «bosco», «foresta» e «selva», art. 21, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227 [nota 1, art. 867].

894. 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 [892, 893] (1) (2).

(1) Nota 1, art. 892.

(2) È manifestamente infondata (*in riferimento agli artt. 3, 9 e 42 Cost.*) la questione di legittimità costituzionale degli artt. 894 e 896 nella parte in cui, rispettivamente, consentono l'estirpazione e, inoltre, il taglio di rami e radici di alberi aventi valore paesaggistico. La zona in cui insistono [nella fattispecie considerata dal giudice *a quo*] gli alberi di pregio risulta, per darne atto lo stesso rimettente, gravata da vincolo paesaggistico, onde l'esecuzione dell'eventuale ordine del giudice civile, di espianto o di recisione di rami e radici, è condizionata dalla necessaria verifica di compatibilità con le esigenze di tutela ambientale da parte dell'autorità amministrativa. In definitiva, pertanto, bene può il giudice applicare la legge di sua competenza (artt. 894 e 896) regolando i rapporti di vicinato, poiché resta fermo che le esigenze pubblicistiche, connesse a diversi da quelli privatistici, trovano tutela nella opportuna sede. La salvaguardia dei valori che ad avviso del rimettente - infine - trascendono la tutela del diritto dominicale, è estranea alla norma codicistica denunciata, essendo demandata alla normativa di settore, attuativa del valore costituzionale del paesaggio invocato dal ricorrente (*C. cost. 6 luglio 2004, n. 211*).

895. 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 [892].

La disposizione non si applica quando gli alberi fanno parte di un filare situato lungo il confine [899].

896. 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 (1).

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.

Se a norma degli usi locali i frutti appartengono al proprietario dell'albero, per la raccolta di essi si applica il disposto dell'articolo 843.

(1) Nota 2, art. 894.

896-bis. Distanze minime per gli apiari. (1) (2) - Gli apiari devono essere collocati a non meno di dieci metri da strade di pubblico transito e a non meno di cinque metri dai confini di proprietà pubbliche o private.

Il rispetto delle distanze di cui al primo comma non è obbligatorio se tra l'apiario e i luoghi ivi indicati esistono dislivelli di almeno due metri o se sono interposti, senza soluzioni di continuità, muri, siepi o altri ripari idonei a non consentire il passaggio delle api. Tali ripari devono avere una altezza di almeno due metri. Sono comunque fatti salvi gli accordi tra le parti interessate.

Nel caso di accertata presenza di impianti industriali saccariferi, gli apiari devono rispettare una distanza minima di un chilometro dai suddetti luoghi di produzione.

(1) Articolo inserito, con decorrenza dal 1° gennaio 2005 dall'art. 8, l. 24 dicembre 2004, n. 313, Disciplina dell'apicoltura.

(2) 3. Ai fini della presente legge si intende per:

- a) arnia: il contenitore per api;
- b) alveare: l'arnia contenente una famiglia di api;
- c) apiario: un insieme unitario di alveari;
- d) postazione: il sito di un apiario;

e) nomadismo: la conduzione dell'allevamento apistico a fini di incremento produttivo che prevede uno o più spostamenti dell'apiario nel corso dell'anno (*art. 2^o, l. 24 dicembre 2004, n. 313*).

897. 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 o uno o più dalla parte opposta, il fosso si presume comune [880].

898. 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.

899. 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 abbia riconosciuto la necessità o la convenienza del taglio [1105, 1108, 1109].

SEZIONE SETTIMA

Delle luci e delle vedute

900. 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 [901]; vedute o prospetti [905], quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.



GD 95/51/28

901. 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 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 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 [902].



902. Apertura priva dei requisiti precritti per le luci. - L'apertura che non ha caratteri di veduta o di prospetto è considerata come luce, anche se non sono state osservate le prescrizioni indicate dall'articolo 901.

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

903. 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 può aprire luci senza il consenso dell'altro [1108]; ma chi ha sopraelevato il muro comune [880, 885] può aprirle nella maggiore altezza a cui il vicino non abbia voluto contribuire.

904. Diritto di chiudere le luci. - La presenza di luci in un muro non impedisce al vicino di acquistare la comunione del muro medesimo [874] né di costruire in aderenza [877].

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

905. Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi. - Non si possono aprire vedute dirette [900] 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 [907].

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

Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica [908].



906. Distanza per l'apertura di vedute laterali od oblique. - Non si possono aprire vedute laterali od oblique [900] 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.

907. Distanza delle costruzioni dalle vedute. (1) (2) - Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fab-

bricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'articolo 905 [1027 ss.].

Se la veduta diretta 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 od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.

(1) Per una deroga, art. 3, Edilizia [5].

(2) Non è fondata (in riferimento agli artt. 2, 3 e 24 Cost.) la questione di legittimità costituzionale dell'art. 907, nella parte in cui preclude al giudice ogni bilanciamento tra la obiettiva funzione di tutela della riservatezza della costruzione e la difesa della veduta spettante al proprietario limitrofo (C. cost. 22 ottobre 1999, n. 394).

SEZIONE OTTAVA

Dello stillicidio

908. 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.

Se esistono pubblici colatoi, deve provvedere affinché le acque piovane vi siano immesse con gronde o canali. Si osservano in ogni caso i regolamenti locali e le leggi sulla polizia idraulica (1).

(1) Capo V [Scoli artificiali] (artt. 63-67) e capo VII [Polizia delle acque pubbliche] (artt. 93-101) R.d. 25 luglio 1904, n. 523, t.u. delle leggi sulle opere idrauliche.

SEZIONE NONA

Delle acque (1) (2)

(1) **90. (Acque)** - Tutte le funzioni relative alla tutela, disciplina e utilizzazione delle risorse idriche, con esclusione delle funzioni riservate allo Stato dal successivo articolo, sono delegate alle regioni che le eserciteranno nell'ambito della programmazione nazionale della destinazione delle risorse idriche e in conformità delle direttive statali sia generali sia di settore per la disciplina dell'economia idrica.

In particolare sono delegate le funzioni concernenti:

a) gli aggiornamenti e le modifiche del piano regolatore generale degli acquedotti concernenti le risorse idriche destinate dal piano a soddisfare esigenze e bisogni dei rispettivi territori regionali, nonché l'utilizzazione delle risorse stesse;

b) gli interventi per la costruzione e la gestione

degli impianti e dei servizi di acquedotto non compresi tra quelli trasferiti ai sensi dell'art. 2, lettera b), del d.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

c) l'imposizione e la determinazione delle tariffe di vendita delle acque derivate o estratte, nell'ambito delle direttive statali sulla determinazione dei prezzi alla produzione o al consumo;

d) la ricerca, l'estrazione e l'utilizzazione delle acque sotterranee, ivi comprese le funzioni concernenti la tutela del sistema idrico del sottosuolo;

e) la pulizia delle acque.

Nelle materie precedenti le regioni possono emanare, a far tempo dal 1° gennaio 1979, ai sensi dell'art. 117, u.c., Cost., norme per stabilire particolari condizioni e modifiche nell'esercizio, delle concessioni di derivazioni di acque pubbliche, che consentano la realizzazione di usi multipli delle acque per l'attuazione dei programmi o per il raggiungimento di speciali obiettivi fissati nell'esercizio di funzioni trasferite o delegate, che siano compatibili con la destinazione della concessione della produzione di energia elettrica.

91. (Competenza dello Stato) - Sono riservate allo Stato, oltre alle funzioni concernenti la programmazione nazionale generale o di settore della destinazione delle risorse idriche, le funzioni concernenti:

1) la dichiarazione di pubblicità delle acque, la formazione e la conservazione degli elenchi o catasti di acque pubbliche, la formazione e la conservazione degli elenchi o catasti di utenze di acque pubbliche; nel procedimento istruttorio relativo alla dichiarazione di pubblicità delle acque, sono sentite le regioni interessate;

2) la determinazione e la disciplina degli usi delle acque pubbliche anche sotterranee ivi comprese le funzioni relative all'istruttoria e al rilascio delle concessioni di grandi derivazioni; le dighe di ritenuta per le quali si provvederà in sede di riforma della disciplina delle acque;

3) il censimento nazionale dei corpi idrici;

4) l'imposizione dei vincoli, gli aggiornamenti e le modifiche del piano generale degli acquedotti, che comportino una diversa distribuzione delle riserve idriche tra le regioni.

Nell'esercizio di tali funzioni lo Stato dovrà sentire le regioni interessate e tener conto delle esigenze da queste espresse per l'attuazione di programmi o per il raggiungimento di speciali obiettivi stabiliti nell'esercizio di funzioni trasferite o delegate; dovrà comunque pronunciarsi sulle proposte avanzate da una o più regioni e indicare in qual modo dovranno realizzarsi le esigenze prospettate;

5) l'individuazione di bacini idrografici a carattere interregionale, sentite le regioni interessate;

6) l'utilizzazione di risorse idriche per la produzione di energia elettrica [numero costituzionalmente illegittimo, nella parte in cui non esclude dalla riserva dello Stato le funzioni amministrative concernenti le «piccole derivazioni di acque pubbliche» (C. cost. 12 giugno 1991, n. 260)] (artt. 90 e 91, d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, Attuazione della delega di cui all'art. 1, l. 22 luglio 1975, n. 382).

(2) Art. 1, l. 5 gennaio 1994, n. 36, Disposizioni in materia di risorse idriche [nota 2, art. 822].

909. Diritto sulle acque esistenti nel fondo. - Il proprietario del suolo ha diritto di utilizzare le acque in esso esistenti, salvo le disposizioni delle leggi speciali per le acque pubbliche (1) e per le acque sotterranee (2).

Egli può anche disporre a favore d'altri, qualora non osti il diritto di terzi [1094]; ma, dopo essersi servito delle acque, non può divertirle in danno d'altri fondi.

(1) Artt. 92 ss., R.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, t.u. delle leggi sulle acque e gli impianti elettrici.

(2) R.d. 18 ottobre 1934, n. 2174, Sulle acque sotterranee.

910. Uso delle acque che limitano o attraversano un fondo. (1)

GD 99/32/17

(1) Articolo abrogato dall'art. 2¹, d.P.R. 18 febbraio 1999, n. 238, Regolamento recante norme per l'attuazione di talune disposizioni della l. 5 gennaio 1994, n. 36, in materia di risorse idriche (*G.U.* n. 173 del 26 luglio 1999) con efficacia dalla data di entrata in vigore di tale regolamento.

Il testo originario dell'articolo era così formulato:

«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 l'irrigazione dei suoi terreni e per l'esercizio delle sue industrie, ma deve restituire le colature e gli avanzi al corso ordinario».

911. Apertura di nuove sorgenti e altre opere. - Chi vuole aprire sorgenti, stabilire capi o aste di fonte e 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'articolo 891, 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 all'irrigazione dei terreni o agli usi domestici o industriali.

912. 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 posso-

no derivare all'agricoltura o all'industria dall'uso a cui l'acqua è destinata o si vuol destinare [911].

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 (1).

(1) R.d. 25 luglio 1904, n. 523, t.u. delle leggi sulle opere idrauliche; R.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, t.u. delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici.

913. 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 [1094 ss.].

Il proprietario del fondo inferiore non può impedire questo scolo, né il proprietario del fondo superiore può renderlo più gravoso [1043].

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 [1044].



914. 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'articolo 921.

915. Riparazione di sponde e argini. - Qualora le sponde o gli argini che servono di ritegno alle acque siano stati in tutto o in parte distrutti o atterrati, ovvero per la naturale variazione del corso delle acque si renda necessario costruire nuovi argini o ripari, e il proprietario del fondo non provveda sollecitamente a ripararli o a costruirli, ciascuno dei proprietari che hanno sofferto

o possono ricevere danno può provvedervi, previa autorizzazione del tribunale [att. 51-*bis*] (1), che provvede in via d'urgenza [c.p.c. 700].

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 dall'esecuzione delle opere stesse.

(1) La parola «tribunale» è stata così sostituita (alla parola «pretore»), con efficacia dal 2 giugno 1999, dall'art. 149, d.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, Norme in materia di istituzione del giudice unico di primo grado.

916. 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 di un fosso, rivo, colatoio o altro alveo, a causa di materie in essi impigliate, in modo che le acque danneggino o minaccino di danneggiare i fondi vicini.

917. 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 nella spesa in proporzione del vantaggio che ciascuno ne ritrae.

Tuttavia, se la distruzione degli argini, la variazione delle acque o l'ingombro nei loro corsi deriva da colpa di alcuno dei proprietari, le spese di conservazione, di costruzione o di riparazione gravano esclusivamente su di lui, salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

918. Consorzi volontari. - Possono costituirsi in consorzio [921] i proprietari di fondi vicini che vogliono 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 [1350].

Il regolamento del consorzio è deliberato dalla maggioranza calcolata in base all'estensione dei terreni a cui serve l'acqua.

919. 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.

920. Norme applicabili. - Salvo quanto è disposto dagli articoli precedenti, si applicano ai consorzi volontari ivi indicati le norme stabilite per la comunione [1100 ss.].

921. Consorzi coattivi. - Nel caso indicato dall'articolo 918, il consorzio può anche essere costituito d'ufficio dall'autorità amministrativa, allo scopo di provvedere a una migliore utilizzazione delle acque [811].

Per le forme di costituzione e il funzionamento si osservano le norme stabilite per i consorzi di miglioramento fondiario [863].

Il consorzio può anche procedere all'espropriazione dei singoli diritti, mediante il pagamento delle dovute indennità [865].

CAPO TERZO

Dei modi di acquisto della proprietà

922. Modi di acquisto. - La proprietà si acquista per occupazione [923], per invenzione [927], per accessione [934], per specificazione [940], per unione o commistione [939], per usucapione [1158], per effetto di contratti [1376 ss.], per successione a causa di morte [465 ss.] e negli altri modi stabiliti dalla legge [177, 834, 1153; c.p. 240].



SEZIONE PRIMA

Dell'occupazione e dell'invenzione

923. Cose suscettibili di occupazione. - Le cose mobili [812] che non sono proprietà di alcuno si acquistano con l'occupazione [827].

Tali sono le cose abbandonate e gli animali che formano oggetto di caccia o di pesca [842; Caccia 1, 1, 12; Commercio 2, 4²] (1).



(1) D.m. (Interni) 22 ottobre 1999, n. 460, Regolamento recante disciplina dei casi e delle procedure di conferimento ai centri di raccolta dei veicoli a motore o rimorchi rinvenuti da organi pubblici o non reclamati dai proprietari e di quelli acquisiti ai sensi degli articoli 927-929 e 923 del codice civile.

924. Sciami di api. - Il proprietario di sciami di api ha diritto d'inseguirli sul fondo altrui, ma deve indennità per 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 [843] (1).

(1) R.d.l. 23 ottobre 1925, n. 2079, conv. dalla l. 18 marzo 1926, n. 562, Provvedimenti per la difesa dell'apicoltura.

925. Animali mansuefatti. - Gli animali mansuefatti possono essere inseguiti dal proprietario nel fondo altrui, salvo il diritto del proprietario del fondo a indennità per il danno.

Essi appartengono a chi se ne è impossessato, se non sono reclamati entro venti giorni da quando il proprietario ha avuto conoscenza del luogo dove si trovano [843, 923].

926. Migrazione di colombi, conigli e pesci. - I conigli o pesci che passano ad un'altra conigliera o peschiera si acquistano dal proprietario di queste [923], purché non vi siano stati attirati con arte o con frode.

La stessa norma si osserva per i colombi che passano ad altra colombaia, salve le diverse disposizioni di legge sui colombi viaggiatori (1).

(1) L. 13 dicembre 1928, n. 3086, Norme concernenti l'allevamento e l'impiego dei colombi viaggiatori; l. 3 maggio 1956, n. 511, Sui colombi viaggiatori; d.P.R. 29 dicembre 1969, n. 1222, Modifica dell'art. 2, l. 13 dicembre 1928, n. 3086, per la equiparazione ai cittadini italiani dei cittadini degli altri Stati membri della Cee per l'esercizio delle attività dell'allevamento ed impiego dei piccioni viaggiatori.

927. Cose ritrovate. - Chi trova una cosa mobile [1257] deve restituirla al proprietario, e, se non lo conosce, deve consegnarla senza ritardo al sindaco del luogo in cui l'ha trovata, indicando le circostanze del ritrovamento [931; c.n. 501; c.p. 647 n. 1] (1).



(1) L. 18 maggio 1967, n. 401, Istituzione di uffici oggetti rinvenuti negli aeroporti del territorio nazionale. Nota 1, art. 923.

928. Pubblicazione del ritrovamento. - Il sindaco rende nota la consegna per mezzo di pubblicazione nell'albo pretorio del comune, da farsi per due domeniche

successive e da restare affissa per tre giorni ogni volta [931].

929. Acquisto di proprietà della cosa ritrovata. - Trascorso un anno dall'ultimo giorno della pubblicazione [928] senza che si presenti il proprietario [931], la cosa oppure il suo prezzo, se le circostanze ne hanno richiesto la vendita, appartiene a chi l'ha trovata (1).

Così il proprietario come il ritrovatore, riprendendo la cosa o ricevendo il prezzo, devono pagare le spese occorse.



(1) Nota 1, art. 923.

930. 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.

Se tale somma o prezzo eccede le diecimila lire, il premio per il sovrappiù è solo del ventesimo.

Se la cosa non ha valore commerciale, la misura del premio è fissata dal giudice secondo il suo prudente apprezzamento.



931. Equiparazione del possessore o detentore al proprietario. - Agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli 927 e seguenti, al proprietario sono equiparati, secondo le circostanze, il possessore e il detentore [1140].

932. 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 [959, 988; c.p. 647]. Se il tesoro è trovato nel fondo altrui, purché sia stato scoperto per solo effetto del caso, spetta per metà al proprietario del fondo e per metà al ritrovatore. La stessa disposizione si applica 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 (1).



(1) Capo VI [Ritrovamenti e scoperte] (artt. 88-94) del Titolo I, del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137.

933. Rigetti del mare e piante sul lido. Relitti aeronautici. - 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 [c.n. 510 ss.].

Parimenti si osservano le leggi speciali per il ritrovamento di aeromobili e di relitti di aeromobili [c.n. 993 ss.].

SEZIONE SECONDA

Dell'accessione, della specificazione, dell'unione e della commistione

934. Opere fatte sopra o sotto il suolo. - Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario [667] di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge [952, 959, 975, 986, 1150, 1593, 2811].



GD 97/46/51

935. 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 [2043], se è in colpa grave.

In ogni caso la rivendicazione dei materiali [948] non è ammessa trascorsi sei mesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione [2964].



936. 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 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 [1150, 2040].

Se il proprietario del fondo domanda che siano tolte, esse devono togliersi a spese di colui che le ha fatte [2933]. Questi può inoltre essere condannato al risarcimento dei danni.

Il proprietario non può 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 [1147, 1148].

La rimozione non può essere domandata trascorsi sei mesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione [2964].



937. 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 rivendicarli [948], previa separazione a spese del terzo, se la separazione può ottenersi senza grave danno delle opere e del fondo.

La rivendicazione [948] non è ammessa trascorsi sei mesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione [2964 ss.].

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 malafede sono tenuti in solido [1292] al pagamento di un'indennità pari al valore dei materiali stessi. Il proprietario dei materiali può anche esigere tale indennità dal proprietario del suolo, ancorché in buona fede, limitatamente al prezzo che da questo fosse ancora dovuto. Può altresì chiedere il risarcimento dei danni [2043], 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.



938. 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 [2964] dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni



939. 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, ancorché 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 [936].

È inoltre dovuto il risarcimento dei danni [2043] in caso di colpa grave.



940. 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 il prezzo della mano d'opera [686²].



941. Alluvione. - Le unioni di terra e gli incrementi, che si formano successivamente e impercettibilmente nei fondi posti lungo le rive dei fiumi o torrenti, appartengono al proprietario del fondo, salvo quanto è disposto dalle leggi speciali [947].



942. Terreni abbandonati dalle acque correnti. (1) - I terreni abbandonati dalle acque correnti, che insensibilmente si ritirano da una delle rive portandosi sull'altra, appartengono al demanio pubblico [822], senza che il confinante della riva opposta possa reclamare il terreno perduto.

Ai sensi del primo comma, si intendono per acque correnti i fiumi, i torrenti e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia.

Quanto stabilito al primo comma vale anche per i terreni abbandonati dal mare, dai laghi, dalle lagune e dagli stagni appartenenti al demanio pubblico [822].

(1) Articolo così sostituito dall'art. 1, l. 5 gennaio 1994, n. 37, Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche.

943. 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, ancorché 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.



944. Avulsione. - Se un fiume o torrente stacca per forza istantanea una parte con-

siderevole 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.



945. Isole e unioni di terra. - Le isole e unioni di terra che si formano nel letto dei fiumi o torrenti appartengono al demanio pubblico [822].

(1)

(1)



(1) Comma abrogato dall'art. 2, l. 5 gennaio 1994, n. 37.

946. Alveo abbandonato. (1) - Se un fiume o torrente si forma un nuovo letto, abbandonando l'antico, il terreno abbandonato rimane assoggettato al regime proprio del demanio pubblico.



(1) Articolo così sostituito dall'art. 3, l. 5 gennaio 1994, n. 37.

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

(1) - Le disposizioni degli articoli 942, 945 e 946 si applicano ai terreni comunque abbandonati sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, ivi comprendendo anche i terreni abbandonati per fenomeni di inavveamento.

La disposizione dell'articolo 941 non si applica nel caso in cui le alluvioni derivano da regolamento del corso dei fiumi, da bonifiche o da altri fatti artificiali indotti dall'attività antropica.

In ogni caso è esclusa la sdemanializzazione tacita dei beni del demanio idrico [822].



(1) Articolo così sostituito dall'art. 4, l. 5 gennaio 1994, n. 37.

CAPO QUARTO

Delle azioni a difesa della proprietà

948. Azione di rivendicazione. - Il proprietario [1706, 2789] può rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene [1140, 1994] e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa [2653 n. 1]. In tal caso il convenuto è obbligato a ricuperarla per l'attore a proprie spese o, in mancanza, a corrispondergliene il valore, oltre a risarcirgli il danno.

Il proprietario, se consegue direttamente dal nuovo possessore o detentore la restituzione della cosa, è tenuto a restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta in luogo di essa.

L'azione di rivendicazione non si prescrive [937, 2934], salvi gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione [1158 ss., 2653 n. 1].



949. Azione negatoria. - Il proprietario [1012, 1079] può agire per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando ha 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 [1170].



950. Azione di regolamento di confini.

- Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente [c.p.c. 15].

Ogni mezzo di prova è ammesso.

In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali.



951. Azione per apposizione di termini.

- Se i termini tra fondi contigui mancano o sono diventati irrisconoscibili, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni [c.p.c. 7].

TITOLO TERZO Della superficie

952. Costituzione del diritto di superficie. - Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri [1350 n. 2, 2643 n. 2], che ne acquista la proprietà [934, 955, 956, 2812] (1).

Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo [934, 1350 n. 2, 2643 n. 2, 2810 n. 3].



(1) Sulla costituzione da parte del comune (o di altri enti) del diritto di superficie per la realizzazione di opere particolari: per la costruzione di case di tipo economico o popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, art. 35⁴, l. 22 ottobre 1971, n. 865, Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; per la realizzazione di parcheggi, art. 9³, Edilizia [6]; per la installazione di impianti radio-televisivi, art. 4², l. 6 agosto 1990, n. 223, Disciplina del sistema radio-televisivo pubblico e privato.

953. Costituzione a tempo determinato. - Se la costituzione del diritto è stata fatta a tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione [934].



954. 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, salvo, per le ipoteche, il disposto del primo comma dell'articolo 2816.

I contratti di locazione [1571], che hanno per oggetto la costruzione, non durano, se non per l'anno in corso alla scadenza del termine [999].

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 per prescrizione [2934] per effetto del non uso protratto per venti anni.

955. Costruzioni al disotto del suolo. - Le disposizioni precedenti si applicano anche nel caso in cui è concesso il diritto di fare e mantenere costruzioni al disotto del suolo altrui [840].

956. Divieto di proprietà separata delle piantagioni. - Non può essere costituita o trasferita la proprietà delle piantagioni separatamente dalla proprietà del suolo (1).

(1) È manifestamente inammissibile (*in riferimento agli artt. 41 e 42 Cost.*) la questione di legittimità costituzionale dell'art. 956, nella parte in cui non prevede, secondo l'interpretazione seguita dalla costante giurisprudenza della Corte di cassazione, il divieto di proprietà separata delle piantagioni anche per i diritti superficiali, preesistenti all'entrata in vigore del codice, atteso che la stessa comporta il sindacato su scelte riservate alla discrezionalità del legislatore (*C. cost. 31 maggio 1988, n. 598*).

TITOLO QUARTO Dell'enfiteusi

957. Disposizioni inderogabili. - L'enfiteusi, salvo che il titolo disponga altrimenti, è regolata dalle norme contenute negli articoli seguenti [Enfiteusi [1], 1 ss.; [2], 1 ss.] (1).

Il titolo [587, 1350 n. 2, 2643 n. 2] non può tuttavia derogare alle norme contenute negli articoli 958, secondo comma, 961, secondo comma, 962, 965, 968, 971 e 973.

(1) Per i profili fiscali, art. 47, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, t.u. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

958. Durata. - L'enfiteusi può essere perpetua o a tempo [2815].

L'enfiteusi temporanea non può essere costituita per una durata inferiore ai venti anni [957²].

959. Diritti dell'enfiteuta. - L'enfiteuta ha gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui frutti del fondo [820], sul tesoro [932] e relativamente alle utilizzazioni del sotto-suolo in conformità delle disposizioni delle leggi speciali [840].

Il diritto dell'enfiteuta si estende alle accessioni [817 ss., 934 ss.].

960. Obblighi dell'enfiteuta. - L'enfiteuta ha l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone periodico [964, 972, 2763, 2948] (1). Questo può consistere in una somma di danaro ovvero in una quantità fissa di prodotti naturali [961, 962].

L'enfiteuta non può pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità del fondo o perdita di frutti [1635].

(1) Sulla misura del canone, attualmente, art.1, Enfiteusi [1], nonché art. 5, Enfiteusi [2].

961. Pagamento del canone. - L'obbligo del pagamento del canone grava solidalmente [1292] su tutti i coenfiteuti e sugli eredi dell'enfiteuta finché 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 inerenti all'enfiteusi proporzionalmente al valore della sua porzione [957].

962. Revisione del canone. (1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 18, Enfiteusi [1].

963. 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 [975].

La domanda di riduzione del canone e la rinuncia al diritto non sono ammesse, decorso un anno dall'avvenuto perimento [2964].

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 [1891].

Nel caso di espropriazione per pubbli-

co interesse [834], l'indennità si ripartisce a norma del comma precedente.

964. Imposte e altri pesi. - Le imposte e gli altri pesi che gravano sul fondo sono a carico dell'enfiteuta, salve 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.

965. Disponibilità del diritto dell'enfiteuta. - L'enfiteuta può disporre del proprio diritto, sia per atto tra vivi [1350, 2643], sia per atto di ultima volontà [587, 2648].

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 [958, 1379].

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 [1292] con l'acquirente [957].

966. Prelazione a favore del concedente. (1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 10, Enfiteusi [2].

967. Diritti e obblighi dell'enfiteuta e del concedente in caso di alienazione.

- In caso di alienazione, il nuovo enfiteuta è obbligato solidalmente [1292] 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 [980, 1264].

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 [c.p.c. 137].

968. Subenfiteusi. - La subenfiteusi non è ammessa [957].

969. 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 [2720].

Per l'atto di ricognizione non è dovuta alcuna prestazione. Le spese dell'atto sono a carico del concedente.

970. Prescrizione del diritto dell'enfiteuta. - Il diritto dell'enfiteuta si prescrive per effetto del non uso protratto per venti anni [954, 1014, 1073, 1077, 2815, 2934, 2946; att. 252].

971. Affrancazione. (1) - Se più sono gli enfiteuti, la affrancazione può promuoversi anche da uno solo di essi, ma per la totalità. In questo caso l'affrancante subentra nei diritti del concedente verso gli altri enfiteuti, salva, a favore di questi, una riduzione proporzionale del canone (2).

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 sulla base dell'interesse legale [1284] (3). Le modalità sono stabilite da leggi speciali [957; att. 58].

(1) I primi tre commi dell'articolo sono stati abrogati dall'art. 10, Enfiteusi [2].

(2) Sulle modalità e sul procedimento di affrancazione, artt. 1⁴ e 2, Enfiteusi [1], nonché art. 1, Enfiteusi [2].

(3) Diversamente, peraltro, attualmente, art. 9, Enfiteusi [2].

972. Devoluzione. - Il concedente può chiedere la devoluzione [1077, 1078, 2653 n. 2] del fondo enfiteutico:

1) se l'enfiteuta deteriora il fondo o non adempie all'obbligo di migliorarlo [960];

2) se l'enfiteuta è in mora nel pagamento di due annualità di canone [960, 1219].

La devoluzione non ha luogo se l'enfiteuta ha effettuato il pagamento dei canoni maturati prima che sia intervenuta nel giudizio sentenza, ancorché di primo grado, che abbia accolto la domanda.

La domanda di devoluzione non preclude

all'enfiteuta il diritto di affrancare, sempre che ricorrano le condizioni previste dall'articolo 971 [Enfiteusi [1], 8, 9] (1).

(1) Comma così risultante per effetto della soppressione del secondo e terzo periodo, da parte dell'art. 8, Enfiteusi [1].

973. Clausola risolutiva espressa. - La dichiarazione del concedente di valersi della clausola risolutiva espressa [1456] non impedisce l'esercizio del diritto di affrancazione [971] (1).

(1) Comma così risultante per effetto della soppressione delle ultime parole che lo concludevano, da parte dell'art. 9, Enfiteusi [1].

974. Diritti dei creditori dell'enfiteuta. - I creditori dell'enfiteuta possono intervenire nel giudizio di devoluzione per conservare le loro ragioni, valendosi all'uopo anche del diritto di affrancazione che spetti all'enfiteuta [971, 2900; c.p.c. 105]; possono offrire il risarcimento dei danni e dare cauzione per l'avvenire.

I creditori, che hanno iscritto ipoteca contro l'enfiteuta anteriormente alla trascrizione [2653 n. 2] della domanda di devoluzione e ai quali questa non è stata notificata in tempo utile per poter intervenire, conservano il diritto di affrancazione anche dopo avvenuta la devoluzione [2635 n. 2, 2815].

975. Miglioramenti e addizioni. - Quando cessa l'enfiteusi [958, 963, 970, 972], 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 riconsegna [Enfiteusi [1], 14].

Se in giudizio è stata fornita qualche prova della sussistenza in genere dei miglioramenti, all'enfiteuta compete la ritenzione del fondo fino a quando non è soddisfatto il suo credito [748, 1006, 1011, 1152, 1502].

Per le addizioni fatte dall'enfiteuta, quando possono essere tolte senza nocumento del fondo, il concedente, se vuole ritenerle, deve pagarne il valore al tempo della riconsegna. Se le addizioni non sono separabili senza

nocumento e costituiscono miglioramento, si applica la disposizione del primo comma di questo articolo [986, 1150, 1593; att. 157].

976. Locazioni concluse dall'enfiteuta.

- Per le locazioni concluse dall'enfiteuta si applicano le norme dell'articolo 999 [954², 1571, 1596, 1599, 2699, 2704].

977. Enfiteusi costituite dalle persone giuridiche. - Le disposizioni contenute negli articoli precedenti si applicano anche alle enfiteusi costituite dalle persone giuridiche [11, 12], salvo che sia disposto diversamente dalle leggi speciali (1).

(1) L. 15 luglio 1906, n. 383, Provvedimenti per le province meridionali, per la Sicilia e per la Sardegna; R.d. 10 novembre 1907, n. 844, t.u. delle leggi concernenti provvedimenti per la Sardegna.

TITOLO QUINTO

Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione

(1) (2)

(1) Per il diritto applicabile, art. 51, Diritto internazionale privato [1]; in tema di diritto reale ovvero di altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana, artt. 1 ss., Multiproprietà [1].

(2) Per i profili fiscali, art. 48 [Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione], d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, t.u. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

CAPO PRIMO

Dell'usufrutto

SEZIONE PRIMA

Disposizioni generali

978. Costituzione. - L'usufrutto è stabilito dalla legge [194², 324, 327, 329] o dalla volontà dell'uomo [587, 649, 1350 n. 2, 2025, 2352, 2643 n. 2, 2684 n. 2, 2810]. Può anche acquistarsi per usucapione [1158].

979. Durata. - La durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario [678, 698, 796, 999², 1014].

L'usufrutto costituito a favore di una persona giuridica [11] non può durare più di trenta anni.

980. Cessione dell'usufrutto. - L'usufruttuario [965, 1024] può cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata, se ciò non è vietato dal titolo costitutivo [965, 1024, 1350 n. 2, 2643 n. 2, 2810].

La cessione dev'essere notificata [c.p.c. 137] al proprietario; finché non sia stata notificata, l'usufruttuario è solidalmente obbligato [1292] con il cessionario verso il proprietario.



SEZIONE SECONDA

Dei diritti nascenti dall'usufrutto

981. Contenuto del diritto di usufrutto.

- L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa [2025, 2352, 2561], ma deve rispettarne la destinazione economica [986, 996, 1015, 2561].

Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti in questo capo.



982. Possesso della cosa.

- L'usufruttuario ha il diritto di conseguire il possesso [1140] della cosa di cui ha l'usufrutto, salvo quanto è disposto dall'articolo 1002.



983. Accessioni. - L'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa [817, 934, 1998].

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 [1284] sulle somme impiegate. La norma si applica anche nel caso in cui le costruzioni o piantagioni sono state fatte per disposizione della pubblica autorità.

984. Frutti. - I frutti naturali e i frutti civili spettano all'usufruttuario per la durata del suo diritto [820, 821].

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 [199; att. 150].

Le spese per la produzione e il raccolto sono a carico del proprietario e dell'usufruttuario nella proporzione indicata dal comma precedente ed entro i limiti del valore dei frutti.



985. Miglioramenti. - L'usufruttuario ha diritto a un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa [att. 157].

L'indennità si deve corrispondere nella minor somma tra l'importo della spesa e l'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti [1150].

L'autorità giudiziaria, avuto riguardo alle circostanze, può disporre che il pagamento dell'indennità prevista dai commi precedenti sia fatto ratealmente, imponendo in questo caso idonea garanzia [975, 1151, 1176, 1179, 1592; att. 157; c.p.c. 119].

986. Addizioni. - L'usufruttuario può eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica della cosa [981].

Egli ha diritto di toglierle alla fine dell'usufrutto, qualora ciò possa farsi senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In questo caso deve essere corrisposta all'usufruttuario una 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 e costituiscono miglioramento di essa, si applicano le disposizioni relative ai miglioramenti [985; att. 157].

987. 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 indennizzare il proprietario dei 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.

988. Tesoro. - Il diritto dell'usufruttuario non si estende al tesoro che si scopra durante l'usufrutto, salvo le ragioni che gli possono competere come ritrovatore [930, 932].

989. Boschi, filari e alberi sparsi di alto fusto. - Se nell'usufrutto sono compresi boschi o filari cedui ovvero boschi (1) o filari di alto fusto [892] 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, se occorre, 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 a essere tagliati.

(1) Per l'equiparazione dei termini «bosco», «foresta» e «selva», art. 21, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227 [nota 1, art. 867].

990. Alberi di alto fusto divelti, spezzati 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 [1004, 1005].

991. Alberi fruttiferi. - Gli alberi fruttiferi che periscono e quelli divelti o spezzati per accidente appartengono all'usufruttuario, ma questi ha l'obbligo di sostituirne altri.

992. Pali per vigne e per altre coltivazioni. - L'usufruttuario può prendere nei boschi (1) i pali occorrenti per le vigne e per le altre coltivazioni che ne abbisognano, osservando sempre la pratica costante della regione [989, 993].

(1) Per l'equiparazione dei termini «bosco», «foresta» e «selva», art. 21, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227 [nota 1, art. 867].

993. Semenzai. - L'usufruttuario può servirsi dei piantoni dei semenzai, ma deve osservare la pratica costante della regione [989, 993] per il tempo e il modo dell'estrazione e per la rimessa dei virgulti.

994. Perimento 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 [1645].

Se la mandra o il gregge perisce interamente per causa non imputabile all'usufruttuario, questi non è obbligato verso il proprietario che a rendere conto delle pelli o del loro valore.

995. Cose consumabili. - Se l'usufrutto comprende cose consumabili [750²], 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 [1001, 1258].

996. 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 al quale sono destinate, e alla fine dell'usufrutto è soltanto tenuto a restituirle nello stato in cui si trovano [1001, 1003].

997. Impianti, opifici e macchinari. - Se l'usufrutto comprende impianti, opifici o macchinari che hanno una destinazione produttiva, l'usufruttuario è tenuto a riparare e a sostituire durante l'usufrutto le parti che si logorano, in modo da assicurare il regolare funzionamento delle cose suddette [2561]. Se l'usufruttuario ha sopportato spese che eccedono quelle delle ordinarie riparazioni [1004], il proprietario, al termine dell'usufrutto, è tenuto a corrispondergli una congrua indennità.

998. Scorte vive e morte. - Le scorte vive e morte di un fondo devono essere restituite in eguale quantità e qualità. L'eccedenza o la deficienza di esse deve essere regolata in danaro, secondo il loro valore al termine dell'usufrutto.

999. Locazioni concluse dall'usufruttuario. - Le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purché constino da atto pubblico [2699] o da scrittura privata di data certa anteriore [2704], continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto [1599].

Se la cessazione dell'usufrutto avviene per la scadenza del termine stabilito, le locazioni non durano 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 [976; att. 151].

1000. Riscossione di capitali. - Per la riscossione di somme che rappresentano un capitale gravato d'usufrutto [1998], 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 [1260 ss.].

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.

SEZIONE TERZA

Degli obblighi nascenti dall'usufrutto

1001. 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'articolo 995.

Nel godimento della cosa egli deve usare la diligenza del buon padre di famiglia [1176].



1002. Inventario e garanzia. - L'usufruttuario prende le cose nello stato in cui si trovano [982].

Egli è tenuto a fare a sue spese l'inventario dei beni [c.p.c. 777], previo avviso al proprietario [c.p.c. 769]. Quando l'usufruttuario è dispensato dal fare l'inventario, questo può essere richiesto dal proprietario a sue spese.

L'usufruttuario deve inoltre dare idonea garanzia [1003, 1179]. Dalla prestazione della garanzia sono dispensati i genitori che hanno l'usufrutto legale sui beni dei loro figli minori [324, 327]. Sono anche dispensati il venditore e il donante con riserva d'usufrutto [796]; ma, qualora questi cedano l'usufrutto [980], il cessionario è tenuto a prestare garanzia [1015].

L'usufruttuario non può conseguire il possesso dei beni [982] prima di avere adempiuto agli obblighi suindicati.



1003. Mancanza o insufficienza della garanzia. - Se l'usufruttuario non presta la garanzia a cui è tenuto, si osservano le disposizioni seguenti:

gli immobili sono locati o messi sotto amministrazione, salva la facoltà dell'usufruttuario di farsi assegnare per propria abitazione una casa compresa nell'usufrutto [1021 ss.]. L'amministrazione è affidata, con il 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 [att. 58];

il danaro è collocato a interesse [1000];

i titoli al portatore [2002] si convertono in nominativi a favore del proprietario con il vincolo dell'usufrutto [1999, 2025], ovvero si depositano presso una terza persona, scelta dalle parti, o presso un istituto di credito, la cui designazione, in caso di dissenso, è fatta dall'autorità giudiziaria [att. 59];

le derrate sono vendute e il loro prezzo è parimenti collocato a interesse [1000].

In questi casi appartengono all'usufruttuario gli interessi dei capitali, le rendite, le pigioni e i fitti.

Se si tratta di mobili i quali si deteriorano con l'uso [996], 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.



1004. 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 [997, 1025].

Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione [1015, 1576].



1005. Riparazioni straordinarie. - Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario [1004, 1576].

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 [1007].

L'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse [1284] delle somme spese per le riparazioni straordinarie [att. 157].



1006. Rifiuto del proprietario alle riparazioni. - Se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico [1005] o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse. A garanzia del rimborso l'usufruttuario ha diritto di ritenere l'immobile riparato [att. 152, 157].

1007. Rovina parziale di edificio accessorio. - Le disposizioni dei due articoli precedenti si applicano anche nel caso in

cui, per vetustà o caso fortuito, rovine soltanto in parte l'edificio che formava accessorio necessario del fondo soggetto a usufrutto.

1008. 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 fondiari 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 [984].



1009. 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 [1284] della somma pagata.

Se l'usufruttuario ne anticipa il pagamento, ha diritto di essere rimborsato del capitale alla fine dell'usufrutto [1011].



1010. Passività gravanti su eredità in usufrutto. - L'usufruttuario di un'eredità o di una quota di eredità [588] è obbligato a pagare per intero, o in proporzione della quota, le annualità e gli interessi dei debiti o dei legati da cui l'eredità stessa sia gravata.

Per il pagamento del capitale dei debiti o dei legati, che si renda necessario durante l'usufrutto, è in facoltà dell'usufruttuario di fornire la somma occorrente, che gli deve essere rimborsata senza interesse alla fine dell'usufrutto.

Se l'usufruttuario non può o non vuole fare questa anticipazione, il proprietario può pagare tale somma, sulla quale l'usufruttuario deve corrispondergli l'interesse [1284] durante l'usufrutto, o può vendere una porzione dei beni soggetti all'usufrutto fino alla concorrenza della somma dovuta.

Se per il pagamento dei debiti si rende necessaria la vendita dei beni, questa è fatta d'accordo tra proprietario e usufruttuario,

salvo ricorso all'autorità giudiziaria in caso di dissenso. L'espropriazione forzata deve seguire contro ambedue [c.p.c. 102].

1011. Ritenzione per le somme anticipate. - Nelle ipotesi contemplate dal secondo comma dell'articolo 1009 e dal secondo comma dell'articolo 1010, l'usufruttuario ha diritto di ritenzione sui beni che sono in suo possesso fino alla concorrenza della somma a lui dovuta [att. 152].

1012. Usurpazioni durante l'usufrutto e azioni relative alle servitù. - Se durante l'usufrutto un terzo commette 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 siano derivati al proprietario [1168, 1586, 1777].

L'usufruttuario può far riconoscere l'esistenza [1079] delle servitù a favore del fondo o la inesistenza [949] di quelle che si preten- de di esercitare sul fondo medesimo; egli deve in questi casi chiamare in giudizio il proprietario [c.p.c. 102].

1013. 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 [c.p.c. 90].

SEZIONE QUARTA

Estinzione e modificazioni dell'usufrutto

1014. Estinzione dell'usufrutto. - Oltre quanto è stabilito dall'articolo 979, l'usufrutto si estingue [999¹]:

1) per prescrizione per effetto del non uso durato per venti anni [954, 970, 1073, 1158, 2934; att. 252];

2) per la riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona [1072] (1);

3) per il totale perimento della cosa su cui è costituito [1016 ss., 1814].



(1) Per i profili fiscali, in caso di riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà trasferita a titolo gratuito o per causa di morte, art. 61, d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, t.u. delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni.

1015. Abusi dell'usufruttuario. - L'usufrutto può anche cessare per l'abuso [2814] che faccia l'usufruttuario del suo diritto alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli andare in perimento per mancanza di ordinarie riparazioni [1004].

L'autorità giudiziaria può, secondo le circostanze, ordinare che l'usufruttuario dia garanzia [c.p.c. 119], qualora ne sia esente [1002], o che i beni siano locati o posti sotto amministrazione a spese di lui, o anche dati in possesso al proprietario con l'obbligo di pagare annualmente all'usufruttuario, durante l'usufrutto, una somma determinata.

I creditori dell'usufruttuario possono intervenire nel giudizio [c.p.c. 105], per conservare le loro ragioni [2900], offrire il risarcimento dei danni e dare garanzia per l'avvenire.



1016. Perimento parziale della cosa. - Se una sola parte della cosa soggetta all'usufrutto perisce, l'usufrutto si conserva sopra ciò che rimane [1014 n. 3, 1018].

1017. Perimento della cosa per colpa o dolo di terzi. - Se il perimento della cosa non è conseguenza di caso fortuito, l'usufrutto si trasferisce sull'indennità dovuta dal responsabile del danno [1019, 1020, 2043].

1018. Perimento dell'edificio. - Se l'usufrutto è stabilito sopra un fondo, del quale fa parte un edificio, e questo viene in qualsiasi modo a perire, l'usufruttuario ha diritto di godere dell'area e dei materiali [1016].

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, ha il diritto di occupare l'area e di valersi dei materiali, pagando all'usufruttuario, durante l'usufrutto, gli interessi [1284] sulla somma corrispondente al valore dell'area e dei materiali.

1019. Perimento di cosa assicurata dall'usufruttuario. - Se l'usufruttuario ha provveduto alla assicurazione della cosa o al

pagamento dei premi [1901] per la cosa già assicurata, l'usufrutto si trasferisce sull'indennità dovuta dall'assicuratore [1017].

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.

1020. Requisizione o espropriazione. - Se la cosa è requisita o espropriata per pubblico interesse [834], l'usufrutto si trasferisce sull'indennità relativa [1017, 1019] (1).

(1) Art. 52, l. 25 giugno 1865, n. 2359, Legge sulle espropriazioni forzate per cause di pubblica utilità; art. 25, d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

CAPO SECONDO

Dell'uso e dell'abitazione

1021. Uso. - Chi ha diritto d'uso [540², 581, 584¹, 1350 n. 4] di una cosa può servirsi di essa [636²] e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti [821] per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia [1023] (1).

I bisogni si devono valutare secondo la condizione sociale del titolare del diritto [438²].

(1) Nessun diritto d'uso eccedente i limiti dell'art. 541 [ora: 1021] c.c. potrà essere concesso sui boschi e sui terreni vincolati.

I diritti di uso esistenti sui boschi e terreni suddetti possono essere affrancati (art. 169, R.d.l. 30 dicembre 1923, n. 3267, Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani).

1022. Abitazione. - Chi ha il diritto di abitazione [540², 581, 584¹, 1350 n. 4] di una casa può abitarla [636²] limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia [1023].

1023. Ambito della famiglia. - Nella famiglia si comprendono anche i figli nati dopo che è cominciato il diritto d'uso o di abitazione, quantunque nel tempo in cui il diritto è sorto la persona non avesse

contratto matrimonio. Si comprendono inoltre i figli adottivi [291 ss.], i figli naturali riconosciuti [250 ss.] e gli affiliati [404 ss.; Adozione [2], 77], anche se la 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 [2240; att. 153].

1024. Divieto di cessione. - I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere [965, 980] o dare in locazione [999].

1025. Obblighi inerenti all'uso e all'abitazione. - Chi ha l'uso di un fondo e ne raccoglie tutti i frutti [821] o chi ha il diritto di abitazione e occupa tutta la casa è tenuto alle spese di coltura, alle riparazioni ordinarie [1004] e al pagamento dei tributi come l'usufruttuario [1010].

Se non raccoglie che una parte dei frutti o non occupa che una parte della casa, contribuisce in proporzione di ciò che gode.

1026. Applicabilità delle norme sull'usufrutto. - Le disposizioni relative all'usufrutto [978] si applicano, in quanto compatibili, all'uso e all'abitazione.

TITOLO SESTO

Delle servitù prediali

CAPO PRIMO

Disposizioni generali

1027. Contenuto del diritto. - La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità [1028] di un altro fondo appartenente a diverso proprietario [1072].



1028. Nozione dell'utilità. - L'utilità [1027] può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante. Può del pari essere inerente alla destinazione industriale del fondo [2596].

1029. Servitù per vantaggio futuro. - È ammessa la costituzione di una servitù per assicurare a un fondo un vantaggio futuro.

È ammessa altresì a favore o a carico di un edificio da costruire o di un fondo da acquistare; ma in questo caso la costituzione non ha effetto se non dal giorno in cui l'edificio è costruito o il fondo è acquistato [1472].

1030. 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 che la legge o il titolo disponga altrimenti [1069, 1070, 1090, 1091].

1031. Costituzione delle servitù. - Le servitù prediali possono essere costituite coattivamente [853¹, 1032 ss.], o volontariamente [1058 ss.]. Possono anche essere costituite per usucapione [1061, 1158] o per destinazione del padre di famiglia [1062; att. 158].



CAPO SECONDO

Delle servitù coattive

1032. Modi di costituzione. - Quando, in forza di legge (1), 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 [2643 n. 14, 2932]. Può anche essere costituita con atto dell'autorità amministrativa nei casi specialmente determinati dalla legge [853, 855].

La sentenza stabilisce le modalità della servitù e determina l'indennità dovuta [1038, 1039, 1047, 1049, 1053].

Prima del pagamento dell'indennità il proprietario del fondo servente può opporsi all'esercizio della servitù [2742].

(1) L. 12 novembre 1968, n. 1202, Disposizioni concernenti le distanze legali dalla sede ferroviaria e modifiche ad alcuni articoli della l. 20 marzo 1865, n. 2248, all. F; l. 24 dicembre 1976, n. 898, Nuova regolamentazione delle servitù militari e successive modificazioni; d.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità delle ferrovie e di altri servizi di trasporto. Nota 1, art. 1056.

SEZIONE PRIMA
**Dell'acquedotto
 e dello scarico coattivo** (1)

(1) Nota 1, all'intitolazione della sezione IX, del titolo II, di questo libro.

1033. Obbligo di dare passaggio alle acque. - Il proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle acque di ogni specie che si vogliono condurre da parte di chi ha, anche solo temporaneamente, il diritto di utilizzarle per i bisogni della vita o per usi agrari o industriali [1034 ss.].

Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti [1046, 1051] (1).

(1) È manifestamente infondata (*in riferimento agli artt. 3 e 42 Cost.*) la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1033, nella parte in cui non prevede anche l'obbligo di dare passaggio, analogo a quello dovuto alle condotte di acque, a tubi o ad altri condotti per la fornitura di gas metano, atteso che le situazioni poste a raffronto dal giudice *a quo* non possono essere ritenute a tale punto omogenee da imporre, quale soluzione costituzionalmente obbligata, l'estensione della possibilità di costituire coattivamente anche la servitù di gasdotto. Infatti le utilità conseguibili dall'impiego del metano, a differenza di quelle connesse alla utilizzazione dell'acqua, possono essere acquisite anche con altre fonti di energia, per cui non appare irragionevole la valutazione che il legislatore ha compiuto allorché ha previsto la costituzione coattiva di acquedotto e non anche di metanodotto (*C. cost. 17 luglio 2002, n. 357*).

1034. 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 [1035].

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 è dovuta un'indennità da determinarsi avuto riguardo all'acqua che s'introduce, al valore dell'acquedotto, alle opere che si rendono necessarie per il nuovo passaggio 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 [1037, 1046].

1035. 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, purché esegua le opere necessarie a impedire ogni danno o alterazione degli acquedotti stessi [1046].

1036. Attraversamento di fiumi o strade. - Se per la condotta delle acque occorre attraversare strade pubbliche o corsi di acque pubbliche, si osservano le leggi e i regolamenti sulle strade (1) e sulle acque [1046] (2).

(1) Artt. 32-36 e 55-84, l. 20 marzo 1865, n. 2248, all. F, t.u. delle leggi sui lavori pubblici.

(2) Capo V [Polizia delle acque pubbliche] (artt. 93-101), R.d. 25 luglio 1904, n. 523, t.u. delle leggi sulle opere idrauliche.

1037. Condizioni per la costituzione della servitù. - Chi vuol far passare le acque sul fondo altrui deve dimostrare che può disporre dell'acqua durante il 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.



1038. Indennità per l'imposizione della servitù. - Prima di imprendere la costruzione dell'acquedotto, chi vuol condurre acqua per il fondo altrui deve pagare il valore, secondo la stima, dei terreni da occupare, senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo, oltre l'indennità per i danni, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare [1032³, 1039, 1046, 1049, 1053].

Per i terreni, però, che sono occupati soltanto per il deposito delle materie estratte e per il getto dello spurgo non si deve pagare che 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 fare piantagioni e rimuovere e trasportare

le materie ammucciate, purché tutto segua senza danno dell'acquedotto, del suo spurgo e della sua riparazione.



1039. Indennità per il passaggio temporaneo. - Qualora il passaggio delle acque sia domandato per un tempo non maggiore di nove anni, il pagamento dei valori e delle indennità indicati dall'articolo precedente è ristretto alla sola metà, ma con l'obbligo, 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 [1284] dal giorno in cui il passaggio è stato praticato; scaduto il termine, non si tiene più conto di ciò che è stato pagato per la concessione temporanea.

1040. Uso dell'acquedotto. - Chi possiede un acquedotto nel fondo altrui non può immettervi maggiore quantità d'acqua, se l'acquedotto non ne è capace o 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 determinano la natura e la qualità e non si paga la somma dovuta per il suolo da occupare e per i danni nel modo stabilito dall'articolo 1038.

La stessa disposizione si applica anche quando per il passaggio attraverso un acquedotto occorre sostituire una tomba a un ponte-canale o viceversa.

1041. Letto dell'acquedotto. - È sempre in facoltà del proprietario del fondo servente di far determinare stabilmente il letto dell'acquedotto con l'apposizione di capisaldi o soglie da riportarsi a punti fissi. Se però di tale facoltà egli non ha fatto uso al tempo della concessione dell'acquedotto, deve sopportare la metà delle spese occorrenti.

1042. 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 a mantenere i ponti e 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 dal titolo o dall'usucapione [1158].

1043. Scarico coattivo. - Le disposizioni contenute negli articoli precedenti [1033 ss.] per il passaggio delle acque si applicano anche se il passaggio è domandato al fine di scaricare acque sovrabbondanti che il vicino non consente di ricevere nel suo fondo [913].

Lo scarico può essere anche domandato per acque impure, purché siano adottate le precauzioni atte a evitare qualsiasi pregiudizio o molestia.

1044. Bonifica. - Ferme le disposizioni delle leggi sulla bonifica [858] (1) e sul vincolo forestale (2), 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 [913].

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 dà le disposizioni per assicurare l'interesse prevalente, avuto in ogni caso riguardo alle esigenze generali della produzione [912]. Se si fa luogo al prosciugamento, può essere assegnata una congrua indennità a coloro che al prosciugamento si sono opposti [858, 1046].

(1) R.d.l. 13 febbraio 1933, n. 215, conv. dalla l. 30 marzo 1933, n. 323, Nuove norme per la bonifica integrale.

(2) R.d. 30 dicembre 1923, n. 3267, Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani.

1045. 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.

1046. Norme per l'esecuzione delle opere. - Nell'esecuzione delle opere indicate dagli articoli precedenti sono applicabili le disposizioni del secondo comma dell'articolo 1033 e degli articoli 1035 e 1036.

SEZIONE SECONDA

Dell'appoggio e dell'infissione di chiusa

1047. 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.

1048. Obblighi degli utenti. - Nella derivazione e nell'uso delle acque a norma del precedente articolo, deve evitarsi tra gli utenti superiori e gli inferiori ogni vicendevole pregiudizio che possa provenire dallo stagnamento, dal rigurgito o dalla diversione delle acque medesime.

SEZIONE TERZA

Della somministrazione coattiva di acqua a un edificio o a un fondo

1049. Somministrazione di acqua a un edificio. - Se a una casa o alle sue dipendenze 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. Si devono altresì sostenere tutte le spese per le opere di presa e di derivazione. Si applicano inoltre le disposizioni del primo comma dell'articolo 1038.

In mancanza di convenzione, la sentenza determina le modalità della derivazione e l'indennità dovuta [1032², 2643 n. 14, 2932].

Qualora si verifichi un mutamento nelle condizioni originarie, la derivazione può essere soppressa su istanza dell'una o dell'altra parte [1082].

1050. Somministrazione di acqua a un fondo. - Le norme stabilite dall'articolo precedente si applicano anche se il proprietario di un fondo non ha acqua per irrigarlo, quando 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 nel caso in cui delle acque si dispone in forza di concessione amministrativa.

SEZIONE QUARTA

Del passaggio coattivo

1051. Passaggio coattivo. - Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né 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 [843, 1053].

Il passaggio si deve stabilire [1350 n. 4] in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è 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 [1055].

Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti 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 [1033²; att. 154].



1052. Passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso. - Le disposizioni dell'articolo precedente si possono applicare anche se il proprietario del fondo ha un accesso alla via pubblica, ma questo è inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non può essere ampliato.

Il passaggio può essere concesso dall'autorità giudiziaria [2908] solo quando questa riconosce che la domanda risponde alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria .

 Comma costituzionalmente illegittimo nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo di cui al primo comma possa essere concesso dall'autorità giudiziaria quando questa riconosca che la domanda risponde alle esigenze di accessibilità - di cui alla legislazione relativa ai portatori di *bandicap* - degli edifici destinati ad uso abitativo (*C. cost.* 10 maggio 1999, n. 167).

1053. Indennità. - Nei casi previsti dai due articoli precedenti è dovuta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio [843², 924, 925, 1038, 1328, 2045, 2047].

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 dal primo comma dell'articolo 1038.



1054. 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 [att. 154].

La stessa norma si applica in caso di divisione [1111].

1055. 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 deve restituire il compenso ricevuto; ma l'autorità giudiziaria può disporre una riduzione della somma, avuto riguardo alla durata della servitù e al danno sofferto. Se l'indennità fu convenuta in annualità, la prestazione cessa dall'anno successivo.

SEZIONE QUINTA

Dell'elettrodotto coattivo e del passaggio coattivo di linee teleferiche

1056. Passaggio di condutture elettriche. - Ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche, in conformità delle leggi in materia (1).



(1) Artt. 119-132, R.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, t.u. sulle acque ed impianti elettrici, nonché l. 13 dicembre 1964, n. 1341, Norme per la disciplina delle costruzioni e l'esercizio di linee elettriche aeree esterne.

1057. Passaggio di vie funicolari. - Ogni proprietario è parimenti tenuto a lasciar passare sopra il suo fondo le gome 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 (1).

(1) L. 13 giugno 1907, n. 403, Impianti di vie funicolari aeree; R.d.l. 7 settembre 1938, n. 1689, Norme per l'impianto e l'esercizio delle slittovie, sciovie e altri mezzi di trasporto terrestre a funi senza rotaie; l. 27 luglio 1967, n. 660, Norme per la disciplina della costruzione e dell'esercizio degli impianti di trasporto con trazione a fune in servizio pubblico.

CAPO TERZO

Delle servitù volontarie

1058. Modi di costituzione. - Le servitù prediali possono essere costituite con contratto [1350 n. 4, 2643 n. 4] o per testamento [587, 649, 2648].



1059. Servitù concessa da uno dei comproprietari. - La servitù concessa da uno dei comproprietari di un fondo indiviso [1073²] non è costituita se non quando gli altri l'hanno anch'essi concessa unitamente o separatamente [1108³].

La concessione, però, fatta da uno dei comproprietari [1103], indipendentemente dagli altri, obbliga il concedente e i suoi eredi o aventi causa a non porre impedimento all'esercizio del diritto concesso.

1060. Servitù costituite dal nudo proprietario. - Il proprietario può, senza il consenso dell'usufruttuario [981], imporre sul fondo le servitù che non pregiudicano il diritto di usufrutto [978 ss., 1078].

CAPO QUARTO

Delle servitù acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia

1061. Servitù non apparenti. - Le servitù non apparenti non possono acquistarsi per usucapione [1158] o per destinazione del padre di famiglia [1062].

Non apparenti sono le servitù quando non si hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio [1489; att. 158].



GD 04/20/47

1062. Destinazione del padre di famiglia. - La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante 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 si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati [1072].

CAPO QUINTO

Dell'esercizio delle servitù

1063. Norme regolatrici. - L'estensione e l'esercizio delle servitù sono regolati dal

titolo e, in mancanza, dalle disposizioni seguenti.

1064. Estensione del diritto di servitù. - Il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne.

Se il fondo viene chiuso [841], il proprietario deve lasciarne libero e comodo l'ingresso a chi ha un diritto di servitù che renda necessario il passaggio per il fondo stesso [843].



1065. 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 [1067].



1066. Possesso delle servitù. - Nelle questioni di possesso [1140] delle servitù si ha riguardo alla pratica dell'anno antecedente e, se si tratta di servitù esercitate a intervalli maggiori di un anno, si ha riguardo alla pratica dell'ultimo godimento.

1067. 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 [1069].

Il proprietario del fondo servente non può compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l'esercizio della servitù o a renderlo più incomodo [1068].



1068. 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 [1067²].

Tuttavia, se l'originario esercizio è divenuto più gravoso per il fondo servente o se impedisce di fare lavori, riparazioni o miglio-

ramenti, il proprietario del fondo servente può offrire al proprietario dell'altro fondo un luogo egualmente comodo per l'esercizio dei suoi diritti, e questi non può ricusarlo.

Il cambiamento di luogo per l'esercizio della servitù si può del pari concedere su 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 [1350 n. 4, 2643 n. 4], purché l'esercizio di essa riesca egualmente agevole al proprietario del fondo dominante.

1069. 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 [843, 1064, 1067].

Egli deve fare le opere a sue spese, salvo che sia diversamente stabilito dal titolo o dalla legge [1030].

Se però le opere giovano anche al fondo servente, le spese sono sostenute in proporzione dei rispettivi vantaggi [1070].

1070. 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 [1030], può sempre liberarsene, rinunciando alla proprietà del fondo servente a favore del proprietario del fondo dominante [1104, 1350 n. 5, 2643 n. 5].

Nel caso in cui l'esercizio della servitù sia limitato a una parte del fondo, la rinuncia può limitarsi alla parte stessa.

1071. Divisione del fondo dominante o del fondo servente. - Se il fondo dominante viene diviso, la servitù è dovuta a ciascuna porzione, senza che però si renda più gravosa la condizione del fondo servente [1067].

Se il fondo servente viene diviso e la servitù ricade su una parte determinata del fondo stesso, le altre parti sono liberate.

CAPO SESTO

Dell'estinzione delle servitù

1072. Estinzione per confusione. - La servitù [1027] si estingue quando in una sola persona si riunisce la proprietà del fondo dominante con quella del fondo servente [1014 n. 2, 1062, 1253, 2862].



1073. Estinzione per prescrizione. - La servitù si estingue per prescrizione quando non se ne usa per venti anni [954¹, 970, 1014 n. 1, 1158, 1166², 2934 ss., 2946].

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 [1158 ss.].

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 [1059, 1102].

La sospensione o l'interruzione della prescrizione [2941 ss.] a vantaggio di uno dei comproprietari giova anche agli altri [1310; att. 252].



1074. Impossibilità di uso e mancanza di utilità. - L'impossibilità di fatto di usare delle servitù e il venir meno dell'utilità delle medesima non fanno estinguere la servitù, se non è decorso il termine indicato dall'articolo precedente.

1075. Esercizio limitato della servitù. - La servitù esercitata in modo da trarne un'utilità minore di quella indicata dal titolo si conserva per intero [att. 158].

1076. 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 prescrizione [1065, 1073, 1085 ss.].

1077. Servitù costituite sul fondo enfiteutico. - Le servitù costituite dall'enfiteuta sul fondo enfiteutico cessano quando l'enfiteusi si estingue per decorso del termine [958], per prescrizione [970] o per devoluzione [972].

1078. Servitù costituite a favore del fondo enfiteutico, dotale o in usufrutto. - Le servitù costituite dall'enfiteuta a favore del fondo enfiteutico [965] non cessano con l'estinguersi dell'enfiteusi [975]. Lo stesso vale per le servitù costituite dall'usufruttuario a favore del fondo di cui ha l'usufrutto [981] o dal marito a favore del fondo dotale [166-*bis*; Famiglia [4](#), 227].

CAPO SETTIMO

Delle azioni a difesa delle servitù

1079. Accertamento della servitù e altri provvedimenti di tutela. - Il titolare della servitù [1012] può farne riconoscere in giudizio l'esistenza contro chi ne contesta l'esercizio [949] e può far cessare gli eventuali impedimenti e turbative [1168 ss.]. Può anche chiedere la rimessione delle cose in pristino, oltre il risarcimento dei danni [2043, 2933; c.p.c. 15, 21].

CAPO OTTAVO

Di alcune servitù in materia di acqua

SEZIONE PRIMA

Della servitù di presa o di derivazione di acqua

1080. Presa d'acqua continua. - Il diritto alla presa d'acqua continua si può esercitare in ogni istante [1084 ss.].

1081. 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.

1082. Forma della bocca e dell'edificio derivatore. - Quando, per la derivazione di una data e costante quantità di acqua corrente, è stata determinata la forma della bocca e dell'edificio derivatore, le parti non possono chiederne la modificazione per 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 determinata, ma la bocca e l'edificio derivatore sono stati costruiti e posseduti per 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.

In mancanza di titolo o di possesso, la forma è determinata dall'autorità giudiziaria.

1083. Determinazione della quantità d'acqua. - Quando la quantità d'acqua non è stata determinata, ma la derivazione è stata fatta per un dato 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 determinata la forma della bocca e dell'edificio derivatore, o se, in mancanza di titolo, si è posseduta per cinque anni la derivazione in una data forma, non è ammesso reclamo delle parti, se non nel caso indicato dall'articolo precedente.

1084. Norme regolatrici della servitù. - Per l'esercizio della servitù di presa d'acqua, quando non dispone il titolo o non è possibile riferirsi al possesso, si osservano gli usi locali.

In mancanza di tali usi si osservano le disposizioni dei tre articoli seguenti.

1085. 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 precepto vigenti al tempo in cui l'uso fu convenuto o in cui si è incominciato a possedere [1076].

1086. 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.

1087. Acque sorgenti o sfuggite. - Nei canali soggetti a distribuzioni per ruota le acque sorgenti o sfuggite, ma contenute nell'alveo del canale, non possono tratteneri o derivarsi da un utente che al tempo del suo turno.

1088. Variazione del turno tra gli utenti. - Gli utenti dei medesimi canali possono variare o permutare tra loro il turno, purché tale cambiamento non rechi danno agli altri.

1089. 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.

1090. 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 [916, 1069].

1091. Obblighi del concedente fino al luogo di consegna dell'acqua. - Se il

titolo non dispone diversamente, 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 in tempi debiti effettuate [1030].

1092. Deficienza dell'acqua. - La deficienza dell'acqua deve essere sopportata da chi ha diritto di prenderla e di usarla nel tempo in cui la deficienza si verifica.

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 [c.p.c. 737], sentiti gli uffici tecnici competenti [att. 60], può 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 fa luogo alle dovute indennità in conseguenza delle modificazioni o limitazioni di turni, che siano state disposte dall'autorità giudiziaria.

1093. 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.

SEZIONE SECONDA
**Della servitù degli scoli
 e degli avanzi di acqua**

1094. Servitù attiva degli scoli. - Gli scoli o acque colatiche derivanti dall'altrui fondo possono costituire oggetto di servitù a favore del fondo che li riceve, all'effetto di impedire la loro diversione [909].

1095. Usucapione della servitù attiva degli scoli. - Nella servitù attiva degli scoli il termine per l'usucapione [1158] comincia a decorrere dal giorno in cui il proprietario del fondo dominante ha fatto sul fondo servente opere visibili e permanenti [1061] destinate a raccogliere e condurre i detti scoli a vantaggio del proprio fondo.

Quando sul fondo servente è aperto un cavo destinato a raccogliere e condurre gli scoli, il regolare spurgo e la manutenzione delle sponde fanno presumere che il cavo sia opera del proprietario del fondo dominante, purché non vi sia titolo, segno o prova in contrario [897].

Si reputa segno contrario l'esistenza sul cavo di opere costruite o mantenute dal proprietario del fondo in cui il cavo è aperto.

1096. Diritti del proprietario del fondo servente. - La servitù degli scoli non toglie al proprietario del fondo servente il diritto di usare liberamente dell'acqua a vantaggio del suo fondo, di cambiare la coltivazione di questo e di abbandonarne in tutto o in parte l'irrigazione.

1097. 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.

1098. Divieto di deviare acque di scolo o avanzi d'acqua. - Il proprietario del fondo vincolato alla restituzione degli scoli o degli avanzi d'acqua [910, 1094, 1097] non può deviarne una parte qualunque adducendo di avervi introdotto una maggiore quantità di acqua viva o un diverso corpo ma deve lasciarli discendere nella totalità a favore del fondo dominante [1069].

1099. 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 è determinata dall'autorità giudiziaria, tenuto conto di tutte le circostanze.

TITOLO SETTIMO

Della comunione

CAPO PRIMO

Della comunione in generale

1100. Norme regolatrici. - Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone [177, 210, 713, 939, 1350 n. 3], se il titolo o la legge [c.n. 258 ss., 872 ss.] non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti [920, 1350 n. 3, 2248].



1101. Quote dei partecipanti. - Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali [1103, 1118, 1123, 2248, 2728].

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi [1103, 1105] quanto nei pesi [1104] della comunione, è in proporzione delle rispettive quote [1123; att. 68].

1102. Uso della cosa comune. - Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto [1108, 2256; c.p. 627]. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore 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 [714, 1164].

GD 07/01/30

1103. Disposizione della quota. - Ciascun partecipante può disporre del suo di-

ritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota [1059, 1101, 1104, 1113, 2825; c.n. 873].

Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI [1108⁴, 2808 ss., 2821, 2825; c.n. 263, 872].

1104. Obblighi dei partecipanti. - Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti [1101², 1105 ss.] salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto [882, 888, 1070, 1118, 1128; att. 63].

La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.

Il cessionario del partecipante è tenuto in solido [1292] con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

GD 03/35/68

1105. Amministrazione. - Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune.

Per gli atti di ordinaria amministrazione e delle deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote [1101²], sono obbligatorie per la minoranza dissenziente [1109 n. 1, 1137; c.n. 259, 872].

Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio [c.p.c. 737] e può anche nominare un amministratore [1129³, 2409; c.n. 261, 872] (1).



(1) Non è fondata (in riferimento agli artt. 3 e 24 Cost.) la questione di legittimità costituzionale degli

artt. 1105⁴, 1129³ [e degli artt. 737 ss. c.p.c.] nella parte in cui tali disposizioni non prevedono che il condominio ricorrente, per la nomina di amministratore condominiale debba notificare il ricorso agli altri condomini, ovvero che questi ultimi debbano essere obbligatoriamente sentiti dal giudice che procede (C. cost. 27 novembre 1974, n. 267).

1106. Regolamento della comunione e nomina di amministratore. - Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento [1107] per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune [1138].

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 [1129].

1107. Impugnazione del regolamento.

- Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato [1138, 2964]. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte [1109].

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.

1108. 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, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa [1109 n. 3, 1120, 1121; c.n. 260, 872].

Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizie-

voli all'interesse di alcuno dei partecipanti [1109 n. 3].

È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni [1059, 1350 n. 8, 1572].

L'ipoteca [2821] può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune [1103, 2825; c.n. 262, 872].

1109. Impugnazione delle deliberazioni. - Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare davanti all'autorità giudiziaria [1107] le deliberazioni della maggioranza [23, 1137, 2377]:

1) nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune;

2) se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'articolo 1105;

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'articolo 1108.

L'impugnazione deve essere proposta, 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 [2964 ss.]. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato [23⁴, 1137², 2378⁴].

1110. Rimborso di spese. - Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso [1104, 1134].

1111. Scioglimento della comunione. - Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare [c.p.c. 784] lo scioglimento della comunione; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non

superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri [717, 1506].

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 è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni.

Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto [713³; c.n. 260, 872].



1112. Cose non soggette a divisione.

- Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate [720, 880, 1119].

1113. Intervento nella divisione e opposizione. - I creditori e gli aventi causa da un partecipante possono intervenire [c.p.c. 105] nella divisione a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, a meno che abbiano notificato un'opposizione anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperimento dell'azione revocatoria [2901] o dell'azione surrogatoria [2900].

Nella divisione che ha per oggetto beni immobili [1350 n. 11], l'opposizione, per l'effetto indicato 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 [2646, 2685].

Devono essere chiamati a intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti [c.p.c. 498] 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 [724, 725, 1153] può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le

ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione [737 ss., 2646].

1114. Divisione in natura. - La divisione ha luogo in natura [2283], se la cosa può essere comodamente divisa [1506] in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti [718 ss.].

1115. Obbligazioni solidali dei partecipanti. - Ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni in solido [1292] contratte per la cosa comune, le quali siano scadute o scadano entro l'anno dalla domanda di divisione [1108].

La somma per estinguere le obbligazioni 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 [c.p.c. 599].

Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ha ottenuto rimborso concorre nella divisione per una maggiore quota corrispondente al suo diritto verso gli altri condividenti [1299].

1116. Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria. - Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell'eredità [713], in quanto non siano in contrasto con quelle sopra stabilite.

CAPO SECONDO

Del condominio negli edifici

1117. Parti comuni dell'edificio. - Sono oggetto di proprietà comune [1118] 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.



GD 07/09/61

1118. 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, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione [1104, 1121, 1138].

1119. 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 [1138; att. 61, 62].

1120. Innovazioni. - I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (1) (2) (3) (4).

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 [1108, 1121, 1123, 1138].



(1) In deroga agli artt. 1120, 1121 e 1136, quinto comma, del codice civile, gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza

za dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (art. 30², l. 5 agosto 1978, n. 457, Norme per l'edilizia residenziale, inserite dall'art. 151, l. 17 febbraio 1992, n. 179).

(2) Per gli interventi in parti comuni dell'edificio, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 8 sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali (art. 26² [Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti], l. 9 gennaio 1991, n. 10, Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).

(3) Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile (art. 26³ [Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti], l. 9 gennaio 1991, n. 10, Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).

(4) Per altre deroghe alla previsione, art. 2³, Edilizia [5], nonché art. 9³, Edilizia [6].

1121. Innovazioni gravose o voluttuarie.

(1) - 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 nella 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 previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera [1108].



(1) Note 1 e 3, art. 1120.

1122. 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.



1123. 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 sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione [1104, 1118].

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, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità [att. 63, 68, 69].



GD 07/07/32

1124. Manutenzione e ricostruzione delle scale.

- Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra 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, che 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 [att. 68, 69].

1125. 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 di 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.

1126. 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 nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno [att. 68, 69].

GD 97/18/22

1127. 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 consentono.

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, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.



GD 07/35/54

1128. 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 [1127, 1136].

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

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 non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini [2932].

1129. Nomina e revoca dell'amministratore.

- Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore [1106, 1130, 1131]. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini (1).

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità [1136].

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro [1138; att. 64, 65, 71].



GD 06/43/47

(1) Nota 1, art. 1105.

1130. Attribuzioni dell'amministratore.

- L'amministratore deve:
1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini [1135] e curare l'osservanza del regolamento di condominio [1138];

2) disciplinare l'uso delle cose comuni

[1117] e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini [1117];

3) riscuotere i contributi [1123 ss.] ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria [1135 n. 4] 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 [1123, 1129, 1135 n. 3; att. 63] (1).



GD 03/40/34

(1) Sull'obbligo del «condominio», quale sostituto di imposta, di operare una ritenuta a titolo di acconto sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se resi a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, ritenuta operata anche se i corrispettivi sono qualificati come redditi diversi, art. 25-ter; d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, introdotto dall'art. 1⁴³, l. 27 dicembre 2006, n. 296, Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007).

1131. Rappresentanza. - Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio [1138] o dall'assemblea [1135], l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi [att. 65].

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio [1117], a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini [1136].

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato [1129; att. 64] ed è tenuto al risarcimento dei danni [1138⁴].

GD 04/23/40

1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti. - Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato [c.p.c. 137] all'amministratore, può 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.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente [c.p.c. 90, 91].

1133. Provvedimenti presi dall'amministratore. - I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini [1130, 1131]. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.

1134. Spese fatte dal condomino. - Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni [1117] senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente [1110].

GD 06/09/78

1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini. - Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini (1) provvede [att. 61², 66]:

1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione [1129];

2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini [1123];

3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore [1130²] e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, 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 [att. 66, 67].



(1) Sulla partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini, art. 10, Locazione immobili urbana [1].

1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni. - L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio [att. 67].

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio [att. 61²].

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 rappresenti 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 [1129, 1135 n. 1] o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo [1131³], nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o 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'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio [att. 62] (1).

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 in un

registro tenuto dall'amministratore [1138; att. 67, 68].



GD 07/19/55

(1) Note 1 e 3, art. 1120.

1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea. - Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini [1105].

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio [1138] ogni condomino dissenziente può far ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa [23, 1109¹, 2377].

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza [2964 ss.], entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti [1109², 1138⁴] (1).



(1) L'art. 1, l. 7 ottobre 1969, n. 742, Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, è costituzionalmente illegittimo, nella parte in cui non dispone che la sospensione ivi prevista si applichi anche al termine di trenta giorni, di cui all'art. 1137 c.c., per l'impugnazione delle delibere dell'assemblea di condominio (C. cost. 2 febbraio 1990, n. 49).

1138. 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 [1117] e la ripartizione delle spese [1123], 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 [att. 68, 155].

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'articolo 1129 [att. 71]. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

Le norme del regolamento 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 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 [att. 155].



GD 00/4/87

1139. Rinvio alle norme sulla comunione. - Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale [1100 ss.; att. 61 ss., 156].

TITOLO OTTAVO

Del possesso

CAPO PRIMO

Disposizioni generali (1)

(1) Per la legge applicabile, art. 51, Diritto internazionale privato [1].

1140. Possesso. - Il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà [832] o di altro diritto reale [1066].

Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa [1141].



1141. Mutamento della detenzione in possesso. - Si presume il possesso in colui che esercita il potere di fatto [1140¹], quando non si prova che ha cominciato a esercitarlo semplicemente come detenzione [1140²].

Se alcuno ha cominciato ad avere la detenzione, non può acquistare il possesso finché il titolo non venga a essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore [1164]. Ciò vale anche per i successori a titolo universale [588, 1146, 2728].



1142. Presunzione di possesso intermedio. - Il possessore attuale che ha posseduto in tempo più remoto si presume che abbia posseduto anche nel tempo intermedio [2728].

1143. Presunzione di possesso anteriore. - Il possesso attuale non fa presumere il possesso anteriore, salvo che il possessore abbia un titolo a fondamento del suo possesso; in questo caso si presume che egli abbia posseduto dalla data del titolo [2728].

1144. Atti di tolleranza. - Gli atti compiuti con altrui tolleranza non possono servire di fondamento all'acquisto del possesso.



1145. Possesso di cose fuori commercio. - Il possesso delle cose di cui non si può acquistare la proprietà è senza effetto.

Tuttavia nei rapporti tra privati è concessa l'azione di spoglio [1168] rispetto ai beni appartenenti al pubblico demanio [822] e ai beni delle province e dei comuni soggetti al regime proprio del demanio pubblico [824].

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 [1170].



1146. Successione nel possesso. Accessione del possesso. - Il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione [456, 460, 1141²].

Il successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti [588, 649, 1148].



1147. Possesso di buona fede. - È possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto [535, 1159].

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 [113, 1153, 1415, 1445, 2033].

CAPO SECONDO

Degli effetti del possesso

SEZIONE PRIMA

Dei diritti e degli obblighi del possessore nella restituzione della cosa

1148. Acquisto dei frutti. - Il possessore di buona fede [1147] fa suoi i frutti naturali separati fino al giorno della domanda giudiziale [c.p.c. 163] e i frutti civili maturati fino allo stesso giorno [820, 821]. Egli, fino alla restituzione della cosa, risponde verso il rivendicante [948] 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 [56, 71, 535, 561, 1147, 1176¹, 2033].

1149. Rimborso delle spese per la produzione e il raccolto dei frutti. - Il possessore che è tenuto a restituire i frutti [820] indebitamente percepiti [1148] ha diritto al rimborso delle spese a norma del secondo comma dell'articolo 821 [1150⁴, 1282, 2040].

1150. Riparazioni, miglioramenti e addizionali. - Il possessore, anche se di mala fede, ha diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie [748, 1005].

Ha anche diritto a indennità per i miglioramenti recati alla cosa, purché sussistano al tempo della restituzione.

L'indennità si deve corrispondere nella misura dell'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti, se il possessore è di buona fede; se il possessore è di mala fede, nella minor somma tra l'importo della spesa e l'aumento di valore.

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'articolo 936. Tuttavia, se le addizioni costituiscono miglioramento e il possessore è di buona fede, è dovuta un'indennità nella misura dell'aumento di valore conseguito dalla cosa [535, 1147, 2020; att. 157].

1151. Pagamento delle indennità. - L'autorità giudiziaria, avuto riguardo alle circostanze, può disporre che il pagamento delle indennità previste dall'articolo precedente sia fatto ratealmente, ordinando, in questo caso, le opportune garanzie [985, 1152, 1179, 2040; c.p.c. 119].

1152. Ritenzione a favore del possessore di buona fede. - Il possessore di buona fede può ritenere la cosa [748⁴, 975², 1006, 1011, 1502², 2040] finché non gli siano corrisposte le indennità dovute, purché queste siano state domandate nel corso del giudizio di rivendicazione [948] e sia stata fornita una prova generica della sussistenza delle riparazioni e dei miglioramenti [1006, 1011, 1502, 2756].

Egli ha lo stesso diritto finché non siano prestate le garanzie ordinate dall'autorità giudiziaria nel caso previsto dall'articolo precedente [2040, 2864].

SEZIONE SECONDA

Del possesso di buona fede di beni mobili (1)

(1) Per la legge applicabile, artt. 51 e 52, Diritto internazionale privato [1].

1153. Effetti dell'acquisto del possesso. - 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 [1147] al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà [563², 1161].

La proprietà si acquista libera da diritti altrui sulla cosa, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente [1599²] (1).

Nello stesso modo si acquistano i diritti di usufrutto [978], di uso [1021] e di pegno [2784, 2913].

(1) Nota I, art. 2745.

1154. Conoscenza dell'illegittima provenienza della cosa. - A colui che ha acquistato conoscendo l'illegittima provenienza della cosa non giova l'erronea credenza che il suo autore o un precedente possessore ne sia divenuto proprietario.

1155. Acquisto di buona fede e precedente alienazione ad altri. - Se taluno con successivi contratti aliena a più persone un bene mobile, quella tra esse che ne ha acquistato in buona fede [1147] il possesso è preferita alle altre, anche se il suo titolo è di data posteriore [1153, 1265, 1380, 1991, 2644].

1156. Universalità di mobili e mobili iscritti in pubblici registri. - Le disposizioni degli articoli precedenti non si applicano alle universalità di mobili [816] e ai beni mobili iscritti in pubblici registri [815, 1162, 2683 ss.; c.n. 146, 753] (1).

(1) R.d.l. 15 marzo 1927, n. 436, Compravendita degli autoveicoli e istituzione del P.R.A.; R.d. 29 luglio 1927, n. 1814, Disposizioni transitorie e di attuazione del R.d.l. 15 marzo 1927, n. 436; d.lgs. C.p.S. 22 gennaio 1947, n. 340, Riordinamento del Registro Navale Italiano; d.P.R. 14 febbraio 1963, n. 1343, t.u. delle leggi in materia di debito pubblico; d.P.R. 2 marzo 1971, n. 285, Nuovo statuto del Registro Aeronautico Italiano.

1157. Possesso di titoli di credito. - Gli effetti del possesso di buona fede dei titoli di credito sono regolati dal titolo V del libro IV [1992 ss.].

SEZIONE TERZA Dell'usucapione

1158. Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari. - La proprietà dei beni immobili [812] e gli altri diritti reali di godimento [957, 978, 1021, 1022, 1031] sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni [att. 252; Usucapione □, 1 ss.].



1159. Usucapione decennale. - Colui che acquista in buona fede [1147] da chi non è proprietario un immobile [812], in forza

di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà [922] e che sia stato debitamente trascritto [2643 n. 1], ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione.

La stessa disposizione si applica nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento sopra un immobile.



GD 01/8/48

1159-bis. Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale. (1) - La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge (2) si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni.

Colui che acquista in buona fede [1147] da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto [2643], un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge (2), ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione.

La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà [Usucapione □, 3 ss.].

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale.



(1) Articolo aggiunto dall'art. 1, Usucapione □.

(2) Art. 3 [Classifica e ripartizione dei territori montani], l. 3 dicembre 1971, n. 1102, Nuove norme per lo sviluppo della montagna.

1160. Usucapione delle universalità di mobili. - L'usucapione di un'universalità di mobili [816] o di diritti reali di godimento sopra la medesima si compie in virtù del possesso continuato per venti anni.

Nel caso di acquisto in buona fede [1147] da chi non è proprietario, in forza di titolo

idoneo [922], l'usucapione si compie con il decorso di dieci anni [1163; att. 252] (1).



(1) Per la legge applicabile, art. 53, Diritto internazionale privato [1].

1161. Usucapione dei beni mobili.

- In mancanza di titolo idoneo [922, 1153], la proprietà dei beni mobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per dieci anni, qualora il possesso sia stato acquistato in buona fede [1147].

Se il possessore è di mala fede, l'usucapione si compie con il decorso di venti anni [1163; att. 252] (1).



(1) Per la legge applicabile, art. 53, Diritto internazionale privato [1].

1162. Usucapione di beni mobili iscritti in pubblici registri.

- Colui che acquista in buona fede [1147] da chi non è proprietario un bene mobile iscritto in pubblici registri [815, 1156, 2683; c.n. 146 ss., 753 ss.], in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto [922, 2683], ne compie in suo favore l'usucapione col decorso di tre anni dalla data della trascrizione.

Se non concorrono le condizioni previste dal comma precedente, l'usucapione si compie col decorso di dieci anni.

Le stesse disposizioni si applicano nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento (1).



(1) Per la legge applicabile, art. 53, Diritto internazionale privato [1].

1163. Vizi del possesso. - Il possesso acquistato in modo violento o clandestino non giova per l'usucapione se non dal momento in cui la violenza o la clandestinità è cessata [1170].

1164. 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 proprietario [1095, 1141]. Il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il titolo del possesso è stato mutato [1158 ss.].

1165. Applicazione di norme sulla prescrizione.

- Le disposizioni generali sulla prescrizione [2934 ss.], quelle relative alle cause di sospensione [2941, 2942] e d'interruzione [2943] e al computo dei termini [2962, 2963], si osservano, in quanto applicabili, rispetto all'usucapione [1166²].



1166. Inefficacia delle cause d'impedimento e di sospensione rispetto al terzo possessore.

- Nell'usucapione ventennale [1158, 1160] non hanno luogo, riguardo al terzo possessore di un immobile o di un diritto reale sopra un immobile, né l'impedimento derivante da condizione o da termine [2935], né le cause di sospensione indicate dall'articolo 2942.

L'impedimento derivante da condizione o da termine e le cause di sospensione menzionate nel detto articolo non sono nemmeno opponibili al terzo possessore nella prescrizione per non uso dei diritti reali sui beni da lui posseduti [954, 970, 1014, 1073].

1167. Interruzione dell'usucapione per perdita di possesso.

- L'usucapione è interrotta [2945] 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 [1168] e questo è stato recuperato [2653 n. 5].

CAPO TERZO

Delle azioni a difesa del possesso

1168. Azione di reintegrazione. - Chi è stato violentemente od occultamente [1170³] spogliato del possesso [1140] può, entro l'an-

no dal sofferto spoglio, chiedere contro l'autore di esso la reintegrazione del possesso medesimo [c.p.c. 669-bis ss., 703] (1).

L'azione è concessa altresì a chi ha la detenzione della cosa [1140, 1585²], 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 al giudice sulla semplice notorietà del fatto, senza dilazione.



GD 00/2/70

(1) È manifestamente infondata (*in riferimento agli artt. 3 e 42 Cost.*) la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1168, nella parte in cui tutelerebbe il possesso più incisivamente del corrispondente diritto reale, e segnatamente della proprietà. Deve escludersi, infatti, che in sede possessoria si possa ottenere più di quanto risulti giuridicamente ottenibile nel giudizio petitorio, e in particolare che, in base a un provvedimento possessorio, si possano costruire o demolire immobili a prescindere dai permessi dell'autorità amministrativa (*C. cost. 10 febbraio 2003, n. 52*).

È inammissibile (*in riferimento agli artt. 3, 24 e 42 Cost.*) la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1168, nella parte in cui impedisce al proprietario di eccipere e difendere il suo diritto di proprietà nel giudizio possessorio (*C. cost. 3 febbraio 1992, n. 25*).

L'art. 705¹ c.p.c. è costituzionalmente illegittimo, nella parte in cui subordina la proposizione del giudizio petitorio alla definizione della controversia possessoria e all'esecuzione della decisione nel caso che ne derivi, o possa derivarne, un pregiudizio irreparabile al convenuto (*C. cost. 3 febbraio 1992, n. 25*).

1169. 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.



1170. Azione di manutenzione. - Chi è stato molestato nel possesso [1140] di un immobile [812], di un diritto reale sopra un immobile o di un'universalità di mobili [816] può, entro l'anno dalla turbativa, chiedere

la manutenzione del possesso medesimo [c.p.c. 669-bis ss., 703].

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 è cessata.

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.



GD 96/30/45

TITOLO NONO

Della denuncia di nuova opera e di danno temuto

1171. Denuncia di nuova opera. - Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento [978, 1021, 1022, 1031] o il possessore [1140], 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 [c.p.c. 8, 21, 688] la nuova opera, purché 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 (1): nel primo caso, per il risarcimento del danno prodotto dalla sospensione dell'opera, qualora le opposizioni al suo proseguimento risultino infondate nella decisione del merito; nel secondo caso, per la demolizione o riduzione dell'opera e per il risarcimento del danno che possa soffrirne il denunziante, se questi ottiene sentenza favorevole, nonostante la permessa continuazione.



(1) Non è fondata (*in riferimento agli artt. 3 e 24*

Cost.) la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1171², nella parte in cui prevede che l'autorità giudiziaria, investita di denuncia di nuova opera, per vietare o permettere la costruzione dell'opera, deve «ordinare opportune cautele» (*C. cost.* 3 luglio 1963, n. 113).

1172. Denuncia di danno temuto. - Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento [978 ss.] o il possessore [1140], il quale ha ragione di temere che da qualsiasi 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 [c.p.c. 8, 21, 688] e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo.

L'autorità giudiziaria, qualora ne sia il caso, dispone idonea garanzia [1179²] per i danni eventuali.

