

Parte Prima

LA PROPRIETÀ

Sommario: *Cap. I.* I beni. – *Cap. II.* La proprietà. – *Cap. III.* La proprietà fondiaria. – *Cap. IV.* Usi incompatibili ed immissioni. – *Cap. V.* La proprietà agricola. – *Cap. VI.* La proprietà edilizia. – *Cap. VII.* Le distanze legali. – *Cap. VIII.* I modi di acquisto della proprietà. – *Cap. IX.* Le azioni a tutela della proprietà. – *Cap. X.* La perdita della proprietà.

Capitolo Primo

I BENI

Sommario

1. I beni e le cose. – 2. Le cose comuni a tutti. – 3. I beni comuni. – 4. I beni immateriali. – 5. I nuovi beni. – 6. Valori mobiliari e strumenti finanziari. – 7. Beni mobili ed immobili. – 8. Le energie. – 9. I beni mobili registrati. – 10. Beni generici e specifici. – 11. Beni fungibili ed infungibili. – 12. Beni consumabili ed inconsumabili. – 13. Beni divisibili ed indivisibili. – 14. Il maso chiuso. – 15. Le universalità di mobili. – 16. *L'universitas iuris*. – 17. Le pertinenze. – 18. I beni composti. – 19. Gli accessori. – 20. I frutti. – 21. I frutti spontanei. – 22. I beni futuri. – 23. I beni pubblici. – 24. I mezzi di produzione. – 25. I beni ecclesiastici. – 26. I beni culturali. – 27. Le cose fuori commercio. – 28. Il patrimonio. – 29. I beni negativi.

1. *I beni e le cose*

Il codice civile non da una definizione di cosa¹; ne consegue che il termine deve essere assunto nel suo significato corrente; cosa è in altre parole qualsiasi porzione del mondo fisico², idonea ad assumere una sua sufficiente individualità; sono per esempio cose il sole, le stelle, i pianeti e tutti gli oggetti presenti al di sopra ed al di sotto della loro superficie.

Il concetto di cosa non deve essere confuso con quello di bene; ai sensi dell'art. 810 c.c. sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti;

¹ C. MAIORCA, *La cosa in senso giuridico*, Torino 1937; PUGLIATTI, *Beni immobili e beni mobili*, Milano 1967; MESSINETTI, *Oggettività giuridica delle cose incorporali*, Milano 1970; Id., *Oggetto dei diritti*, ED, XXIX, Milano 1979, 808; SCOZZAFAVA, *I beni e le forme giuridiche di appartenenza*, Milano 1982; Id., *Dei beni*, in *Comm. cod. civ.*, dir da Schlesinger, Milano 1999; ZENO-ZENCOVICH, *Cosa*, Dig. sez. civ., IV, Torino 1989, 438; SCOZZAFAVA, BELLANTE, *I beni*, in *Tratt. dir. civ.*, dir. da Bessone, Torino 2007, VII, I, 1; GAMBARO, *I beni*, in *Tratt. dir. civ.*, dir. da SCHLESINGER, Milano 2012; FERORELLI, *Dei beni in generale*, in E. GABRIELLI (Cur.), *Commentario del codice civile*, Torino 2012, sub art. 810, p. 5; LIPARI, *Il contratto come bene (Spunti di riflessione)*, *Scritti in onore di Barbiera*, Napoli 2012, 763; PRADUROUX, *Una costellazione europea: la proprietà e i beni nel quadro dei parametri di legalità enunciati dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo*, NGCC, 2012, II, 766; SALVI, *Beni comuni e proprietà privata*, RCD, 2013, 209-216; VESTO, *I beni dall'appartenenza egoistica alla fruizione solidale*, Torino 2014.

² BARBERO, *Le universalità patrimoniali*, Milano 1936, 7.

la nozione di bene è quindi più ristretta rispetto a quella di cosa; sono beni soltanto quelle entità materiali che possono in qualche modo essere oggetto di diritti; si pensi in particolare a tutti gli oggetti di cui ci serviamo quotidianamente, quali mobili, utensili, autovetture, aerei, e così via. Il diritto del resto non si può occupare di tutto, ma soltanto di quelle porzioni di realtà che possono formare oggetto di diritti; a questi fini non è ovviamente richiesto che il bene sia in proprietà di qualcuno; si pensi per esempio alle *res nullius*, quali i pesci del mare, e così via; i pesci che vivono in alto mare, pur non appartenendo a nessuno, sono suscettibili di occupazione, con conseguente acquisto della proprietà a favore del pescatore; essi sono pertanto beni in senso giuridico. Per converso sono cose tutte quelle risorse, che ancorché potenzialmente utili per l'uomo, non sono al momento raggiungibili; si pensi per esempio ai giacimenti di minerale presenti nei fondali marini, sugli altri pianeti, e così via; ovviamente la linea di distinzione tra beni e cose non è immutabile, dato che lo sviluppo della tecnologia può rendere accessibili o sfruttabili risorse che un tempo non lo erano³; si pensi per esempio al petrolio, al gas naturale e così via; ma si pensi ancora all'etere, un tempo considerato bene comune a tutti, ed ora viceversa rigidamente regolamentato per evitare interferenze tra emittenti televisive⁴.

2. *Le cose comuni a tutti*

Il concetto di bene in senso giuridico è strettamente collegato a quello di risorsa in senso economico; sono in altre parole beni tutte quelle risorse, tecnologicamente raggiungibili, il cui sfruttamento economico può essere utile agli uomini; in questo come in tutti gli altri casi, funzione della regolamentazione giuridica è quella di evitare possibili conflitti dovuti alla scarsità delle risorse; le risorse necessarie per la sopravvivenza dell'uomo, o anche solo utili, sono in genere scarse; di qui la possibilità di conflitti circa il loro sfruttamento; conflitti che il diritto cerca di dirimere configurando forme di appartenenza e definendo le regole relative al loro acquisto; si pensi per esempio all'occupazione, all'usucapione, e così via.

Non sempre peraltro il conflitto viene a crearsi; vi sono infatti risorse così abbondanti in natura da escludere alla radice la possibilità stessa del conflitto; si pensi per esempio all'aria per respirare; nessuno di noi potrebbe sopravvivere per più di pochi minuti senza respirare; eppure l'aria è talmente abbondante da poter soddisfare pienamente ogni esigenza umana,

³ Discute la questione: CHIANALE, *Asteroidi e altre frontiere*, in *Studi in onore di Antonio Gambaro*, Milano 2017, I, 603-620.

⁴ P. Trento, 17 maggio 1983, *GM*, 1983, 1306; SCOZZAFAVA, *op. cit.*, 1999, 89.

senza determinare situazioni di conflitto, ne consegue che non vi è motivo o ragione per configurare forme di appartenenza con riferimento all'aria; un discorso comparabile può essere ripetuto a proposito della luce del sole, anch'essa così abbondante da poter soddisfare tutte le esigenze umane; i beni in questione vengono considerati comuni a tutti e quindi di libero sfruttamento (*res communes omnium*); si consideri tuttavia che il crescente sviluppo dello sfruttamento dell'energia solare per produrre energia termica o elettrica può a sua volta determinare situazioni di conflitto che il diritto non può esimersi dal risolvere; un discorso comparabile può essere ripetuto a proposito dell'energia eolica e così via.

3. I beni comuni

Strettamente collegata è la questione della tutela dei beni comuni⁵ e dell'ambiente⁶, che a partire dalle prime decadi del XXI secolo ha focalizzato in misura crescente l'attenzione degli interpreti, ancorché esponenti di posizioni culturali molto differenti⁷. In particolare vengono considerati comuni quei beni indispensabili per l'attuazione dei diritti fondamentali della

⁵Testo base è OSTROM, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge 1990; tr. it., *Governare i beni collettivi*, Venezia 2006, la quale sostiene la possibilità di gestire in comune risorse evitando la tragedia dei beni comuni (*tragedy of the commons*); in Italia: MATTEI, *Beni comuni-Un manifesto*, Roma 2011; RODOTÀ, *Il diritto di avere diritti*, Roma 2012; MARELLA, RODOTÀ, *Oltre il pubblico e il privato: per un diritto dei beni comuni*, Verona 2012; SALVI, *Beni comuni e proprietà privata*, RDC, 2013, 209; VITALE, *Contro i beni comuni*, Roma 2013; GENGA, PROSPERO, TEODORO (Cur.), *I beni comuni tra costituzionalismo e ideologia*, Torino 2014; SACCONI, OTTONE (Cur.), *Beni comuni e cooperazione*, Bologna 2015; BRECCIA, COLOMBINI, NAVARRETTA, ROMBOLI, (Cur.), *I beni comuni*, Pisa 2015; CAROTÀ, *Dai beni pubblici ai beni comuni*, *CeI*, 2016, 105-123; QUARTA, SPANÒ (Cur.), *Beni comuni 2.0*, Milano 2016; QUARTA, *Non-proprietà, Teoria e prassi dell'accesso ai beni*, Napoli 2016; MATTEI, *Settant'anni ma molti di più. Il vetusto impianto della proprietà pubblica nel libro III del codice civile*, in L. VACCA (Cur.), *Il codice civile ha 70 anni, ma non li dimostra*, Napoli 2016, 89-102, ivi esposizione del progetto di riforma elaborato dalla commissione RODOTÀ, la quale individua un complesso di "beni comuni" che all'incirca corrisponde alla categoria tradizionale dei beni demaniali; NIVARRA, *Quattro usi di beni comuni per una discussione*, *RCDP*, 2016, 43; MATTEI, QUARTA, *Punto di svolta. Ecologia, tecnologia e diritto privato. Dal capitale ai beni comuni*, Sansepolcro (AR) 2018; MESSINETTI, *Beni comuni e nuovo fondamento del diritto soggettivo*, in *Studi G. Gabrielli*, Napoli 2018, II, 1343-1361; NIVARRA, *Alcune riflessioni in tema di beni comuni*, in *Studi G. Gabrielli*, Napoli 2018, II, 1451-1465.

Cass., S.U., 14 febbraio 2011, n. 3665, *FI*, 2012, 564.

⁶P. GALLO, *Quo usque tandem?*, in *Giovanni Paolo II, Le vie della giustizia*, Bari 2003, 657-659.

⁷PAPA FRANCESCO, *Laudato si*, in *Enciclica sulla cura della casa comune*, Città del Vaticano 2015; CAPRA, MATTEI, *The Ecology of Law: Towards a Legal System in Tune with Nature and Community*, Bennet-Koler, Oakland (Ca), 2015; nonché in edizione italiana: *Ecologia del diritto. Scienza, politica, beni comuni*, Sansepolcro (AR) 2017; MIGUEZ NUNEZ, *La vocazione giuridica di un'enciclica ecologica: note civilistiche a proposito della laudato si*, in *Studi in onore di Antonio Gambaro*, Milano 2017, 757-775.

persona, come per esempio l'acqua, e quindi soggetti ad un regime che ne consenta l'accessibilità a tutti⁸; il che comporta altresì il superamento della tradizionale dicotomia beni pubblici e beni privati⁹. In questa prospettiva anche la Corte di Cassazione ha ritenuto che le valli da pesca della laguna di Venezia costituiscono un bene comune¹⁰. Secondo parte della dottrina anche la conoscenza ed i risultati della ricerca scientifica dovrebbero essere considerati beni comuni¹¹. In quest'area di problemi anche il legislatore è giunto a riconoscere i domini collettivi (art. 1, 1° comma, l. 20 novembre 2017, n. 168)¹², stabilendo altresì che gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di suo civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria (art. 1, 2° comma); il legislatore precisa ulteriormente che la Repubblica tutela e valorizza i beni di collettivo godimento (art. 2, 2° comma) e che sono considerati tali le terre di originaria proprietà collettiva della generalità degli abitanti del territorio di un comune o di una frazione e così via (art. 3, 1° comma); il regime giuridico di tali beni è quello dell'inalienabilità, dell'indivisibilità, dell'iusucapibilità e della perpetua destinazione agro-silvo-pastorale (art. 3, 3° comma)¹³; l'utilizzazione del demanio civico avviene in conformità alla sua destinazione e secondo le regole d'uso stabilite dal dominio collettivo (art. 3, 5° comma). Il che comporta un esplicito riconoscimento ed una rivalutazione degli antichi usi civici.

In particolare vengono idealizzate forme di proprietà comune, diffuse soprattutto nel medio evo, intese come forme di proprietà incompleta, senza *jus excludendi* e diritto di alienazione¹⁴; in questa prospettiva il passaggio dai beni comuni alla proprietà individuale, che si è verificato nell'età moderna, sarebbe il risultato di un'espropriazione da parte di pochi che si sarebbero arricchiti, a scapito della collettività e senza indennizzo; viene idealizzata una società medioevale felice, ma la realtà era ben diversa; in particolare le forme di sfruttamento erano molto diffuse e legittimate dal

⁸ IPPOLITI MARTINI, *Gestione del servizio idrico e responsabilità civile della P.A. tra precauzione, prevenzione e risarcimento*, *CeI*, 2016, 663-674.

⁹ BRECCIA, COLOMBINI, NAVARRETTA, ROMBOLI, *op. cit.*, 22.

¹⁰ Cass., S.U., 14 febbraio 2011, n. 3665, *FI*, 2012, 564; in senso fortemente critico: LAFFAILLE, *Biens public, biens communs, fonction sociale de l'état, La lagune de Venise et le statut des valli salse di pesca*, *RIDC*, 2016, 681-698, l'autore nega l'esistenza dei beni comuni e ribadisce la natura privata dei beni in questione, 691 ss.

¹¹ Discutono la questione: HESS-OSTROM (Cur.), *Conoscenza come bene comune*, tr. it., Milano 2009; LAMICELA, *Lo statuto giuridico della ricerca scientifica tra proprietà intellettuale e bene comune*, *NGCC*, 2017, II, 1768-1780.

¹² GERMANÒ, *Domini collettivi*, *Dig. sez. civ.*, agg., XI, Torino 2018, 203-209.

¹³ Corte cost., 11 maggio 2017, n. 103, *GI*, 2018, 1838, con nota di CENINI, *Diritti collettivi e ambiente: gli usi civici nella recente giurisprudenza costituzionale*.

¹⁴ MATTEI, *op. cit.*

sistema feudale, basti ricordare la servitù della gleba e tutti gli oneri che gravavano sui contadini ¹⁵.

Un dato indiscutibile è peraltro costituito dal progressivo impoverimento del pianeta conseguente allo sfruttamento indiscriminato delle risorse naturali; si pensi in particolare ai metalli contenuti nelle miniere e così via. Purtroppo continuiamo a comportarci come se le risorse naturali fossero infinite, anche se tutti sanno che così non è; per quanto le risorse siano abbondanti, esse sono limitate e quindi destinate prima o poi ad esaurirsi. In particolare il consumismo nonché l'economia dell'usa e getta ha indotto le persone a consumare sempre di più ed a gettare via risorse importanti, quali metalli, plastica, vetro, carta e così via. In queste condizioni è possibile prevedere che, se continueremo in questo modo, si giungerà prima o poi all'esaurimento completo delle risorse disponibili ¹⁶.

Attualmente le risorse vengono acquistate liberamente sul mercato, si pensi per esempio ai metalli e così via; dopo l'acquisto la risorsa diventa di proprietà dell'acquirente, il quale ha la facoltà di farne quello che vuole, di utilizzarla e quindi di gettarla nei rifiuti; questo alla lunga può però avere effetti devastanti nell'ecosistema, comportando il progressivo esaurimento delle risorse disponibili.

Quali potrebbero essere le alternative?

Una prima soluzione potrebbe consistere nel ritenere che le risorse naturali siano beni comuni, con riferimento ai quali il privato può unicamente acquisire un diritto di godimento e di uso, salvo l'obbligo della loro restituzione al termine dell'uso; per esempio chi acquista un televisore, un frigorifero, una lavatrice, un'automobile, acquisisce un diritto di uso e godimento il più possibile pieno, salvo l'obbligo di restituzione al termine dell'uso, con conseguente rottamazione e riciclo delle materie prime; in questo modo potrebbe darsi il via ad un'economia circolare, fondata sull'idea del riciclo.

Una seconda soluzione potrebbe consistere nel ritenere che le risorse naturali abbiano uno *status* simile a quello dei beni culturali, si tratti cioè di beni funzionalizzati o comunque soggetti a vincoli d'uso, tenuto conto della loro funzione che trascende l'interesse del singolo individuo.

4. *I beni immateriali*

Accanto ai beni materiali occorre ricordare i beni immateriali ¹⁷; la ca-

¹⁵ In senso critico: SACCONI, OTTONE, *op. cit.*, 10 ss.

¹⁶ Si veda anche: NERVI, *Proprietà, problemi attuali ed esigenze sistematiche in tema di titolarità e gestione delle risorse*, ODCC, 2017, 359-378, in partic. 370.

¹⁷ D. MESSINETTI, *Oggettività giuridica delle cose incorporali*, Milano 1970; PUGLIESE, *Dalle*

tegoria è relativamente più recente rispetto a quella dei beni materiali, risalente al diritto romano; è infatti solo negli ultimi secoli che lo sviluppo di nuove forme di ricchezza ha indotto i giuristi ad espandere sempre più la nozione di bene e come conseguenza ulteriore quella di proprietà; si pensi in particolare ai segni distintivi dell'impresa, al diritto di autore nonché alle invenzioni industriali, con riferimento ai quali la dottrina ha ben presto iniziato a parlare di proprietà industriale, artistica, letteraria, e così via, quasi come se l'inquadramento dei nuovi beni negli schemi tradizionali e consolidati del diritto di proprietà fosse idoneo a risolvere ogni problema; in realtà i problemi sorgevano proprio a questo punto, come conseguenza del tentativo di ricondurre realtà così eterogenee agli schemi della proprietà tradizionale, per lo più modellati sulla falsariga della proprietà fondiaria; di qui tutta una serie di precisazioni e distinguo, come per esempio l'esclusione che i beni immateriali possano essere oggetto di possesso¹⁸, e quindi come conseguenza ulteriore usucapiti¹⁹, e così via. Si tratta quindi di beni sicuramente particolari, i quali sono soggetti ad un regime solo in parte coincidente con quello tradizionale dei beni materiali.

Bene immateriale è altresì considerato l'ambiente²⁰, le onde radio²¹, nonché le quote di partecipazione in una società a responsabilità limitata²².

res incorporales del diritto romano ai beni immateriali di alcuni sistemi giuridici odierni, RTPC, 1982, 1137.

¹⁸ SEGRÉ, *Azione di spoglio e possessori diritti*, *RDCo*, 1911, I, 601, 605, 618, 637 ss.; si ammette peraltro che il cessionario del marchio possa avvalersi di fronte ai terzi del preuso del suo dante causa: Cass., 20 aprile 1974, n. 1108, *GI*, 1975, I, 1, 282: "Il cessionario del marchio può valersi di fronte ai terzi del preuso del suo dante causa, congiungendo con esso l'uso proprio. Il preuso del marchio di fatto attribuisce al suo titolare il diritto di utilizzazione esclusiva nell'ambito dell'uso generale o locale e nell'ambito dello stesso genere di prodotti, e quindi il diritto di inibire l'uso altrui, attraverso un'azione qualificabile come rivendicazione e perciò non soggetta a prescrizione".

¹⁹ SCOZZAFAVA, *op. cit.*, 16, nota 12 bis, *ivi*, riferimenti; Cass., 24 febbraio 1977, n. 826, *DA*, 1977, 192, con nota di FABIANI, *Usucapione e prescrizione del diritto di autore*; più variegata è la posizione della giurisprudenza; ammette l'usucapione: A. Milano, 17 gennaio 1905, *RDCo*, 1905, II, 145, con nota di ASCOLI, *Sul diritto al nome commerciale*, il quale considera la mancanza di esclusività, 148; ammette l'usucapione solo nel caso i cui sia configurabile un possesso esclusivo: T. Milano, 6 novembre 1937, *FI*, 1938, I, 435, con nota di LA LUMIA, *Diritti sui beni immateriali e prescrizione acquisitiva*, esclude l'usucapione: Cass., 24 febbraio 1977, n. 826, *GI*, 1978, I, 1, 1788, con nota di JARACH, *Sull'ammissibilità dell'usucapione del diritto d'autore e sulla rilevabilità, nell'autore dell'opera originaria, della posizione di coautore dell'elaborazione da altri realizzata*.

²⁰ C. Cost., 30 dicembre 1987, n. 641; Cass., 3 febbraio 1998, n. 1087.

²¹ P. Trento, 17 maggio 1983, *GM*, 1983, 1306.

²² Cass., 12 dicembre 1986, n. 7409; Cass., 23 gennaio 1997, n. 697, *GI*, 1997, I, 1, 720; *Soc.*, 1997, 647; T. Cagliari, 10 dicembre 1999, *RGSarda*, 2001, 661; Cass., 26 maggio 2000, n. 6957, *GI*, 2000, 2309; Cass., 10 gennaio 2006; Cass., 21 ottobre 2009, n. 22361; T. Milano, 9 maggio

5. I nuovi beni

Problemi analoghi del resto ha posto il tentativo di inquadrare i nuovi beni²³ negli schemi classici della proprietà fondiaria²⁴; in particolare il problema si era posto all'inizio del XX secolo come conseguenza della progressiva diffusione dell'energia elettrica; di qui i dubbi che la dottrina dell'epoca era chiamata a risolvere circa l'inquadramento dogmatico di beni, come per esempio le energie, con riferimento ai quali non sono facilmente configurabili situazioni di possesso²⁵; il che peraltro secondo la dottrina più illuminata non poteva considerarsi un ostacolo alla configurabilità di forme di appartenenza delle energie; di lì a poco il problema doveva riproporsi anche con riferimento all'avviamento commerciale ed alla clientela professionale²⁶; ed ancora una volta la dottrina più illuminata non ha esitato a far ricorso agli schemi consolidati della proprietà, ancorché nell'impossibilità di configurare forme di appartenenza materiale²⁷.

In seguito il problema sulle nuove forme di proprietà si è ulteriormente complessificato, come conseguenza dell'emersione di sempre nuovi beni, come per esempio l'informazione, il *know how*²⁸, e così via²⁹. Non vi è alcun dubbio che da un punto di vista economico l'informazione costituisce un bene; essa non è infatti generalmente gratuita, ma ha un costo; produrre informazioni può infatti richiedere investimenti anche notevoli, che in qualche misura devono essere compensati³⁰; ma ancora una volta l'esten-

2017, *GI*, 2422, con nota di CAGNASSO, *La lunga marcia di avvicinamento delle partecipazioni di s.r.l. alle azioni*; ne consegue che su tali quote è possibile costituire il diritto di usufrutto: T. Trento, 14 gennaio 1997, *GCo*, 1999, II, 188; in senso contrario: T. Trento, 6 settembre 1996, *GCo*, 1999, II, 188.

²³ DE NOVA, INZITARI, TREMONTI, VISENTINI, *Dalle res alle new properties*, Milano 1981; PRETTO, *Strumenti finanziari, la nuova proprietà*, RCDP, 2000, 669; CLARIZIA, *Il diritto di proprietà dal codice civile alle nuove forme di appartenenza*, in *Studi Comporti*, Milano 2008, I, 787; MATTEI, *Proprietà (nuove forme di)*, ED, *Annali*, V, 2012, 1118; NAZZARO, *Nuovi beni tra funzione e dogma*, *CeI*, 2013, 1014-1050; G. CASTELLANI, *New property (The)*, *Dig. sez. civ.*, Agg., Torino 2014, 486.

²⁴ Diffusamente: SCOZZAFAVA, *I beni e le forma giuridiche di appartenenza*, Milano 1982, 1 ss., il quale parla di progressivo sganciamento del diritto di proprietà dal possesso, 7, e di ipertrofia della proprietà, 10.

²⁵ SCOZZAFAVA, *op. cit.*, 10.

²⁶ OCCORSIO, *La clientela professionale come bene giuridico*, Torino 2016, con recensione di MACARIO, *RDC*, 2017, 1238-1241.

²⁷ VIVANTE, *La proprietà commerciale della clientela*, *RDCo*, 1928, I, 493, il quale assume la clientela tra le cose che possono formare oggetto di proprietà, 501.

²⁸ DEL MORAL DOMINGUEZ, *Cessione di Know how*, Milano 2004.

²⁹ RIFKIN, *La rivoluzione della new economy*, Milano 2000.

³⁰ P. GALLO, *Introduzione al diritto comparato*, vol. III, *Analisi economica del diritto*, Torino 1998, 37.

sione incondizionata degli schemi proprietari potrebbe creare problemi di compatibilità della disciplina tradizionale della proprietà con quella dell'informazione intesa come bene; si pensi per esempio alla configurabilità di doveri di informazione ed alla conseguente applicabilità della disciplina dell'espropriazione (art. 42, 3° comma, Cost.); se infatti l'informazione è un bene, ne consegue che la configurazione di un dovere di informazione può integrare gli estremi dell'espropriazione, con conseguente necessità di indennizzo³¹.

Un problema del tutto corrispondente si è posto con riferimento ai benefici conseguenti allo stato sociale, quali pensioni, contributi e così via; ci si è in altre parole domandati se la nozione di proprietà possa essere estesa fino a ricomprendere anche questa tipologia di benefici (*new properties*)³², con la conseguenza che la loro privazione potrebbe integrare gli estremi dell'espropriazione. Questo orientamento del resto ha trovato riscontro da parte della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, la quale ha ritenuto che in concreto possa integrare violazione del diritto di proprietà la riduzione sproporzionata della pensione di invalidità come conseguenza della riforma del sistema di previdenza sociale³³.

6. *Valori mobiliari e strumenti finanziari*

Il crescente sviluppo dei c.d. mercati finanziari, nonché di forme sempre nuove di raccolta del risparmio, ha condotto alla delineazione di nuove categorie giuridiche, vale a dire i valori mobiliari e gli strumenti finanziari.

La prima categoria ad essere introdotta nel nostro ordinamento è stata quella dei valori mobiliari, per consentire di denominare unitariamente una vasta gamma di forme di raccolta del risparmio, che va ben oltre rispetto alle figure tradizionali delle azioni, obbligazioni e titoli di credito. In tempi ancora più recenti la categoria dei valori mobiliari è stata assorbita dalla categoria ancora più vasta ed onnicomprensiva degli strumenti finanziari³⁴.

Attualmente un'elencazione completa degli strumenti finanziari è con-

³¹ Più ampiamente: P. GALLO, *Contratto e buona fede, buona fede in senso oggettivo e trasformazioni del contratto*, Torino 2009, 164.

³² REICH, *The New Property*, 73 *Yale L.J.*, 1964, 733. In Italia si vedano in particolare: DE NOVA, INZITARI, TREMONTI, VISENTINI, *Dalle res alle new properties*, Milano 1981; ZOPPINI, *Le nuove proprietà nella trasmissione ereditaria della ricchezza*, RDC, 2000, I, 185.

³³ Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, 18 luglio 2017, ricorso n. 8271/2015, *GI*, 2017, 2058.

³⁴ CARBONETTI, *Dai valori mobiliari agli strumenti finanziari*, RS, 1996, 1105.

tenuta nell'art. 1, n. 2, T.U. delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58: azioni, obbligazioni, titoli di stato, quote di fondi comuni, i contratti *futures*, *swaps*, ecc. Si è trattato di un'innovazione voluta per adeguare da un punto di vista terminologico la legislazione italiana a quella comunitaria, che distingue nell'ambito della categoria generale degli strumenti finanziari, quelle dei valori mobiliari, degli strumenti del mercato finanziario e degli strumenti derivati.

Al di là della terminologia impiegata, pare comunque evidente che si tratta di una nuova categoria di beni, che continua ad espandersi man mano che vengono introdotte nuove forme sempre più sofisticate di sollecitazione e raccolta del risparmio.

7. Beni mobili ed immobili

Il codice distingue tra varie categorie di beni; in questo ambito fondamentale importanza assume la distinzione tra beni mobili ed immobili³⁵; il codice definisce in positivo i beni immobili; in particolare ai sensi dell'art. 812 c.c. sono immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

Bene immobile per eccellenza è il suolo, il terreno, e tutto quanto risulta saldamente collegato ad esso; ne consegue che sono considerati immobili anche le sorgenti ed i corsi d'acqua, gli invasi naturali ed artificiali con l'acqua in essi contenuta³⁶; l'acqua ovviamente cessa di essere immobile e diventa mobile ove venga imbottigliata o riposta in recipienti suscettibili di essere trasportati da un luogo ad un altro³⁷. Sono immobili anche gli edifici nonché le costruzioni, purché saldamente ancorati al suolo³⁸, ancorché per finalità di carattere transitorio³⁹, come per esempio chioschi⁴⁰, distributori di carburante⁴¹, stabilimenti balneari⁴², e così via; a questi fini

³⁵ PUGLIATTI, *Beni immobili e beni mobili*, Milano 1967; CORSALINI, *Mobili e immobili (cose)*, Dig. sez. civ., XI, Torino 1994, 374.

³⁶ Cass., 7 febbraio 1966, n. 396.

³⁷ Cass. pen., 26 marzo 1987.

³⁸ G. ANDREOLI, *Le pertinenze*, Padova 1936, 125 ss.

³⁹ Secondo SCOZZAFAVA, BELLANTE, *op. cit.*, 18 le costruzioni unite al suolo a scopo transitorio si qualificano come immobili soltanto a condizione che esaurita la necessità temporanea perdono la loro propria individualità a seguito della loro rimozione.

⁴⁰ Cass., 20 luglio 1962, n. 1964.

⁴¹ Cass., 4 marzo 1968, n. 679.

⁴² Comm. trib. centr., 17 febbraio 1988, n. 1527; Comm. trib. centr., 20 giugno 1990, n. 4829.

non sarebbe sufficiente un mero ancoraggio tramite paletti rimuovibili, come per esempio quelli usati per le tende da campeggio, o ancora tramite bulloni, catene e così via⁴³, salvo che si tratti di un ancoraggio di carattere stabile⁴⁴; insufficiente sarebbe inoltre il mero appoggio di un bene mobile, ancorché ingombrante e non facilmente trasportabile⁴⁵; la giurisprudenza ha escluso che il collegamento funzionale e stabile di un bene ad un edificio valga per ciò stesso ad attribuirgli la qualifica di immobile⁴⁶; dubbi possono ovviamente sorgere nei casi limite⁴⁷, specie ove si consideri che attualmente anche gli edifici possono in certi casi essere divelti dal suolo e trasportati da un luogo ad un altro; secondo parte della dottrina potrebbe fornire utili indicazioni a questi fini il criterio dell'accessione⁴⁸; in questa prospettiva potrebbe considerarsi immobile qualsiasi bene con riferimento al quale si sia prodotta l'accessione; si consideri tuttavia che l'accessione può aver luogo anche in presenza di un'unione di carattere transitorio, come per esempio nel caso in cui venga ancorata al terreno una tenda da campeggio tramite paletti.

Sono considerati immobili anche gli alberi; ovviamente se l'albero dovesse essere reciso assume la qualità di bene mobile; il codice parla genericamente di alberi; ne consegue che non è possibile distinguere a seconda che si tratti di alberi di alto fusto o meno⁴⁹; in ogni caso, se essi sono ancorati al suolo, sono considerati immobili; diversa potrebbe essere ovviamente la soluzione nel caso in cui si tratti di piantine coltivate in vivaio o in vaso⁵⁰. Sono inoltre considerati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti, purché siano saldamente assicurati a riva e siano destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione; diversamente rispet-

⁴³ A. Perugia, 20 marzo 2003: "La collocazione su binari di un bene mobile per sua natura, quale il carroponete (gru mobile corrente sui binari), non vale a qualificarlo come bene immobile ai sensi dell'art. 812 c.c."; secondo SCOZZAFAVA, BELLANTE, *op. cit.*, 18 l'unione non è in grado di far acquisire natura immobiliare se attraverso la rimozione degli elementi di congiunzione tra le superfici, sia possibile spostare il bene mantenendone intatta la sostanza.

⁴⁴ TAR Campania, 10 febbraio 1982, n. 91; TAR Campania, 10 febbraio 1982, n. 86: "La recinzione di un fondo con rete metallica, necessariamente incorporata nel suolo, rientra nella categoria dei beni immobili ...".

⁴⁵ CORSALINI, *op. cit.*, 382.

⁴⁶ T. Rovereto, 27 giugno 1994, *GI*, 1995, I, 2, 19.

⁴⁷ Sulle oscillazioni giurisprudenziali: SCOZZAFAVA, *op. cit.*, in *Comm. cod. civ.*, dir. da Schlesinger, Milano 1999, 44, il quale rileva come a volte la giurisprudenza reputa che la c.d. immobilizzazione si realizzi anche in presenza di una unione o incorporazione instabile; altre volte viceversa è stato ritenuto indispensabile che il bene in seguito all'incorporazione perda ogni autonomia sul piano fisico.

⁴⁸ Cass., S.U., 9 aprile 1984, n. 2257.

⁴⁹ Cass., 14 febbraio 1980, n. 1109.

⁵⁰ SCOZZAFAVA, BELLANTE, *op. cit.*, 17.

to alle costruzioni che possono essere unite al suolo anche solo a scopo transitorio, qui il legislatore richiede un ancoraggio al suolo di carattere permanente.

Il codice non fornisce viceversa una definizione in positivo dei beni mobili, ma si limita a dire che sono mobili tutti gli altri beni (art. 812, 3° comma, c.c.); ne consegue che tutti i beni che non sono considerati immobili da parte del legislatore sono mobili; ne consegue che sono mobili anche le quote nelle società di persone⁵¹, i titoli di credito⁵², le pertinenze di beni immobili⁵³, e così via.

La distinzione tradizionale tra beni mobili ed immobili corrisponde grosso modo a quella tra beni che possono essere trasportati da un luogo ad un altro, ancorché a fatica e con l'uso di mezzi pesanti, e beni che viceversa ineriscono in modo stabile al suolo e che non possono essere trasportati; questo ovviamente non esclude che anche certi beni considerati immobili, come per esempio gli edifici o le case galleggianti, possano essere divelti dal suolo o disancorati dalla riva e trasportati in altri luoghi; si tratta peraltro di eventi di carattere eccezionale che in linea di principio non valgono a mutarne il regime giuridico, salvi i dubbi che inevitabilmente possono sorgere nei casi limite.

Ogni cultura attribuisce particolare rilevanza a certi beni, ritenuti di primaria importanza per la sopravvivenza. Presso molte popolazioni primitive non ancora dedite all'agricoltura i beni più importanti non erano i terreni, ma piuttosto i capi di bestiame. Ancora al tempo dei romani si utilizzava la distinzione tra *res mancipi* e *res nec mancipi*, la quale non corrisponde alla distinzione tra beni mobili ed immobili. In seguito, a partire dalla compilazione giustiniana, doveva però affermarsi sempre più la distinzione a noi usuale tra beni immobili e mobili. Si tratta di una distinzione che corrisponde ad un'economia agraria, preindustriale, in cui la principale fonte di sostentamento e di ricchezza è costituita dalla terra.

In queste condizioni era inevitabile che la terra e più in generale i beni immobili fossero circondati da attenzioni particolari. Tanto più che la terra e gli edifici si prestano ad assorbire il lavoro delle generazioni passate, ed a trasferirlo a quelle future. In seguito alla rivoluzione industriale la terra doveva però gradualmente perdere la sua funzione di fonte e serbatoio primario della ricchezza. Lo sviluppo delle grandi società per azioni, della produzione industriale, dei traffici e dei commerci, doveva infatti gradualmente spostare il fulcro del sistema dai beni immobili a quelli mobili. Non è infatti più necessariamente vero che gli immobili sono i beni più importanti da un punto di vista economico. Il valore di un pacchetto di azioni può

⁵¹ Cass., 30 gennaio 1997, n. 934, *GCo*, 1998, II, 23.

⁵² Cass., 6 aprile 1982, n. 2103, *GI*, 1982, I, 1, 821.

⁵³ Cass., 15 ottobre 1981, n. 5401.

infatti essere nettamente superiore a quello di decine di appartamenti nel centro di una grande città, e così via.

Di fatto gli immobili hanno sicuramente perso il loro primato nell'ambito dei beni. Il diritto non si è però ancora adeguato a questa nuova realtà delle cose, e continua pertanto a prescrivere adempimenti e formalità particolari in materia di immobili, a prescindere dal loro valore effettivo. Per esempio, mentre ai fini del trasferimento della proprietà di un bene mobile è in linea di principio sufficiente il mero scambio dei consensi, il trasferimento immobiliare richiede necessariamente la forma scritta, a prescindere dal valore effettivo del bene oggetto di scambio (art. 1350, n. 1, c.c.). Parimenti solo i trasferimenti immobiliari sono soggetti ad un regime di pubblicità immobiliare, che in virtù di trascrizioni ed iscrizioni, consente ai terzi di venire a conoscenza delle vicende giuridiche che interessano il bene (art. 2643 c.c.). Anche sotto il profilo delle garanzie reali, mentre i beni immobili sono suscettibili di ipoteca (art. 2808 c.c.), i beni mobili sono suscettibili di pegno (art. 2784 c.c.). Certi diritti reali, superficie, enfiteusi, abitazione, servitù, possono inoltre avere ad oggetto esclusivamente beni immobili. Mentre i beni mobili possono non appartenere a qualcuno (*res nullius*), questo non è possibile per i beni immobili che se non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato (art. 827 c.c.).

La distinzione tra beni mobili ed immobili continua dunque a costituire uno spartiacque, tra beni che possono circolare in base al mero scambio dei consensi e non necessitano di trascrizione e beni che viceversa necessitano di forma scritta e di trascrizione per il loro trasferimento; si tratta inoltre di una distinzione che si basa su norme inderogabili, con conseguente impossibilità per i privati di considerare mobile un immobile e viceversa⁵⁴.

Questa diversità di regime, tradizionalmente considerata fondamentale, trova applicazione anche in materia di diritti reali; ai sensi dell'art. 813 c.c. le disposizioni concernenti i beni immobili si applicano anche ai diritti reali che hanno per oggetto beni immobili e alle azioni relative; per converso le disposizioni concernenti i beni mobili si applicano a tutti gli altri diritti (art. 813 c.c.).

8. *Le energie*

Specie all'inizio del XX secolo notevoli dubbi interpretativi erano sorti con riferimento all'inquadramento dell'energia elettrica e del relativo contratto di fornitura⁵⁵; si discuteva infatti se l'energia elettrica potesse con-

⁵⁴ Cass., 4 marzo 1968, n. 679.

⁵⁵ R. PARDOLESI, *Energia, Dig. sez. civ.*, VII, Torino 1991, 444.

siderarsi o meno una cosa, è soprattutto se il contratto di fornitura fosse assimilabile alla locazione, alla vendita o ad altro ancora⁵⁶. In questo dibattito si inserì con vigore Carnelutti considerando che poiché l'elettricità può essere contenuta in un accumulatore, dal quale comunque si distingue, non vi è ragione per non considerarla in tutto e per tutto una cosa⁵⁷; conseguenza ulteriore, sempre secondo questo autore, è che il contratto di fornitura di energia elettrica poteva essere ricondotto alla compravendita⁵⁸.

Considerazioni che ebbero il merito di far chiarezza in un dibattito dottrinale assai vivace, spianando la strada al legislatore del 1942; ai sensi dell'art. 814 c.c. si considerano beni mobili anche le energie naturali che hanno valore economico⁵⁹. In tempi più recenti il problema si è riproposto con riferimento alle energie rinnovabili⁶⁰.

9. *I beni mobili registrati*

Un discorso a parte deve essere fatto con riferimento ai beni mobili registrati; il legislatore, con riferimento a determinate categorie di beni, automobili, navi aeromobili, ha previsto un sistema di trascrizione⁶¹; ove si consideri che si tratta fundamentalmente di mezzi di trasporto⁶², la funzione della trascrizione è essenzialmente quella di consentire la pronta identificazione del titolare responsabile in caso di incidente, danneggiamento, o altro ancora. Sono beni mobili registrati gli autoveicoli, le navi, i galleggianti, e gli aeromobili. Per ciascuna di queste categorie di beni è previsto un apposito registro come per esempio il pubblico registro automobilistico (PRA), tenuto presso l'ACI, i registri nautici (art. 146 c. nav.), il registro nautico nazionale (art. 753 c. nav.).

Il trasferimento della proprietà è dunque soggetto a trascrizione; il codice

⁵⁶ In tema di somministrazione di energia elettrica, a quell'epoca ricondotta al contratto di appalto: Cass., Roma, 14 maggio 1901, *FI*, 1901, 901, con nota di BONFANTE, il quale considerava l'energia elettrica alla stregua di una cosa; Cass., Roma, 26 marzo 1904, *RDCo*, 1904, II, 497, con nota di BONFANTE, *Natura del contratto di somministrazione dell'elettricità*.

⁵⁷ CARNELUTTI, *Natura del contratto di energia elettrica*, *RDCo*, 1913, I, 354, 356, 373, in particolare 374 ss.; il quale è stato il primo a sostenere che si possa avere proprietà anche senza possesso: SCOZZAFAVA, *op. cit.*, 1982, 320.

⁵⁸ CARNELUTTI, *op. cit.*, 354, 367, 382.

⁵⁹ Cass. pen., 28 settembre 1987, *GiC*, 1987, II, 1, 277.

⁶⁰ LANDINI, *Le fonti di energia rinnovabile nella teoria dei beni. Spunti per una riflessione sulla distinzione tra beni mobili e beni immobili*, in *Studi in onore di Antonio Gambaro*, Milano 2017, I, 707-718.

⁶¹ Cass., 28 settembre 2006, n. 21055; Cass., 11 aprile 2006, n. 8415.

⁶² SCOZZAFAVA, BELLANTE, *op. cit.*, 24.

della navigazione richiede inoltre l'impiego della forma scritta in materia di trasferimento di navi ed aeromobili; nulla è previsto con riferimento alle autovetture; ne consegue che il trasferimento può aver luogo anche oralmente, salva la necessità della forma scritta ai fini della trascrizione⁶³. Questi beni sono inoltre suscettibili di ipoteca (art. 2810, 2° comma, c.c.). Per tutti gli altri aspetti essi seguono viceversa il regime ordinario dei beni mobili, salvo quanto previsto dalle leggi speciali che li concernono (art. 815 c.c.).

Si consideri ancora che la trascrizione nel registro non è un requisito di efficacia del trasferimento, ma esclusivamente una forma di pubblicità che consente ai terzi di venire a conoscenza della situazione giuridica del bene, nonché di risolvere gli eventuali conflitti tra più aventi causa dello stesso bene. In materia di beni mobili registrati non trova ovviamente applicazione la regola possesso vale titolo (art. 1156 c.c.); se però si tratta di beni che non sono mai stati oggetto di registrazione, riprende vigore la regole in questione⁶⁴.

10. *Beni generici e specifici*

I beni possono essere distinti in generici e specifici a seconda che le parti li abbiano indicati in modo generico o specifico; le parti in un contratto di compravendita possono prevedere la fornitura di un bene indicato in modo generico, per esempio una cassapanca, o viceversa in modo specifico, per esempio una ribaltina del settecento di proprietà del venditore; nel primo caso sarà sufficiente fornire una qualsiasi cassapanca; nel secondo il venditore potrà liberarsi solo consegnando la ribaltina specificamente indicata nel contratto. La genericità o specificità non è dunque una caratteristica dei beni, ma piuttosto rileva sotto il profilo della determinatezza dei beni.

11. *Beni fungibili ed infungibili*

Una distinzione tradizionale nell'ambito dei beni è quella tra beni fungibili ed infungibili. I beni infungibili sono quelli che vengono in conside-

⁶³T. Milano, 17 aprile 1989, *GM*, 1991, 1085: "I contratti di compravendita di autoveicoli possono essere conclusi anche col solo scambio orale del consenso, dimostrabile con ogni mezzo di prova, costituendo la trascrizione dell'atto di trasferimento al p.r.a. una forma di pubblicità"; Cass., 12 giugno 1997, n. 5270, *GI*, 1998, 910; art. 94 d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285.

⁶⁴Cass., 26 febbraio 1993, n. 2445, *FI*, 1993, I, 1868; Cass., 6 ottobre 1997, n. 9714, *GI*, 1998, 1102; *VN*, 1998, 903; T. Reggio Emilia, 2 marzo 1998, *FI*, 1998, I, 3373; Cass., 11 novembre 2002, n. 15810; T. Arezzo, 8 febbraio 2006.

razione per la loro individualità e non possono essere sostituiti con altri beni; si pensi per esempio alla Gioconda di Leonardo Da Vinci. Per lo più infungibili sono altresì gli immobili ed i terreni, dato che essi sono collocati in luoghi differenti; non può peraltro escludersi che le parti abbiano considerato fungibile un terreno da individuarsi nell'ambito di un lotto di più ampie dimensioni, un appartamento da individuarsi in uno stabile di nuova costruzione, una villa a schiera, e così via.

I beni fungibili sono viceversa quelli che vengono normalmente considerati in relazione al loro peso, quantità o misura. Un bene eminentemente fungibile è il denaro; ma si pensi alla farina, al grano, al vino, alle mele, alla stoffa, alle automobili prodotte in serie, e così via. Chi desidera acquistare un'auto nuova non è normalmente interessato alla consegna di un'auto in particolare, ma di un'auto del modello scelto. Parimenti chi acquista una partita di grano o di stoffa non è normalmente interessato alla consegna di beni particolari, ma piuttosto che la quantità e la qualità dei beni consegnati corrisponda a quanto pattuito. La distinzione tra beni fungibili ed infungibili dipende per lo più dalla natura del bene; si pensi per esempio da un lato ai quadri d'autore e dall'altro al denaro. Ma può dipendere anche dalla volontà delle parti. Si pensi per esempio ad una persona la quale desideri acquistare proprio un certo orologio perché era appartenuto a suo nonno.

Quando l'obbligazione ha per oggetto la prestazione di cose determinate soltanto nel genere, il debitore deve prestare cose di qualità non inferiore alla media (art. 1178 c.c.). Il regime al quale sono sottoposti i beni fungibili ed infungibili è piuttosto differente specie sotto il profilo del trasferimento della proprietà. Ai fini del trasferimento di una partita di beni fungibili non è infatti sufficiente il mero scambio dei consensi, ma occorre l'individuazione; si richiede in altre parole che i beni oggetto del contratto di compravendita vengano individuati e separati dagli altri; per esempio un quintale di fagioli, dieci litri di vino, e così via (art. 1378 c.c.).

Un'altra regola peculiare è quella secondo la quale la prestazione di consegnare una certa quantità di beni fungibili non diventa mai impossibile (*genus numquam perit*). Se per esempio devo pagare mille euro e all'ultimo momento un ladro mi scippa, il mio dovere di pagare non viene meno; parimenti se io devo consegnare cento litri di vino, ma all'ultimo momento mi accorgo che tutto il vino contenuto nella mia cantina è inacidito, il mio dovere di adempiere non viene meno ma sarò tenuto a procurarmi altrove la quantità di vino desiderata. Può infatti risultare impossibile consegnare una partita specifica di un certo bene, ma non certo consegnare una quantità corrispondente di quel bene. Nei casi di questo genere il venditore sarà pertanto tenuto a procurarsi altrove ed a sue spese la quantità di beni promessi.

Solo le cose fungibili possono inoltre costituire oggetto del contratto di mutuo (art. 1813 c.c.).