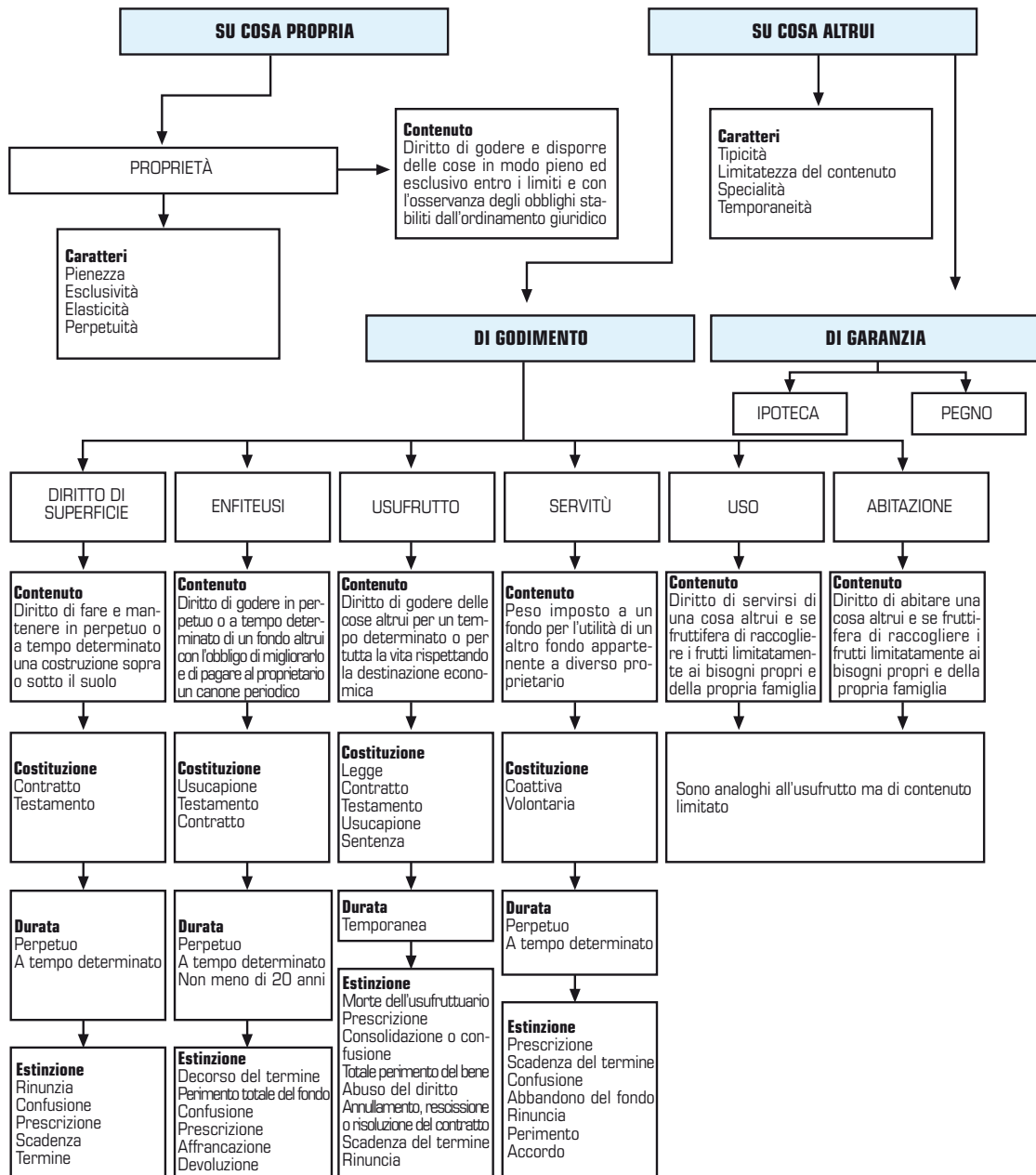
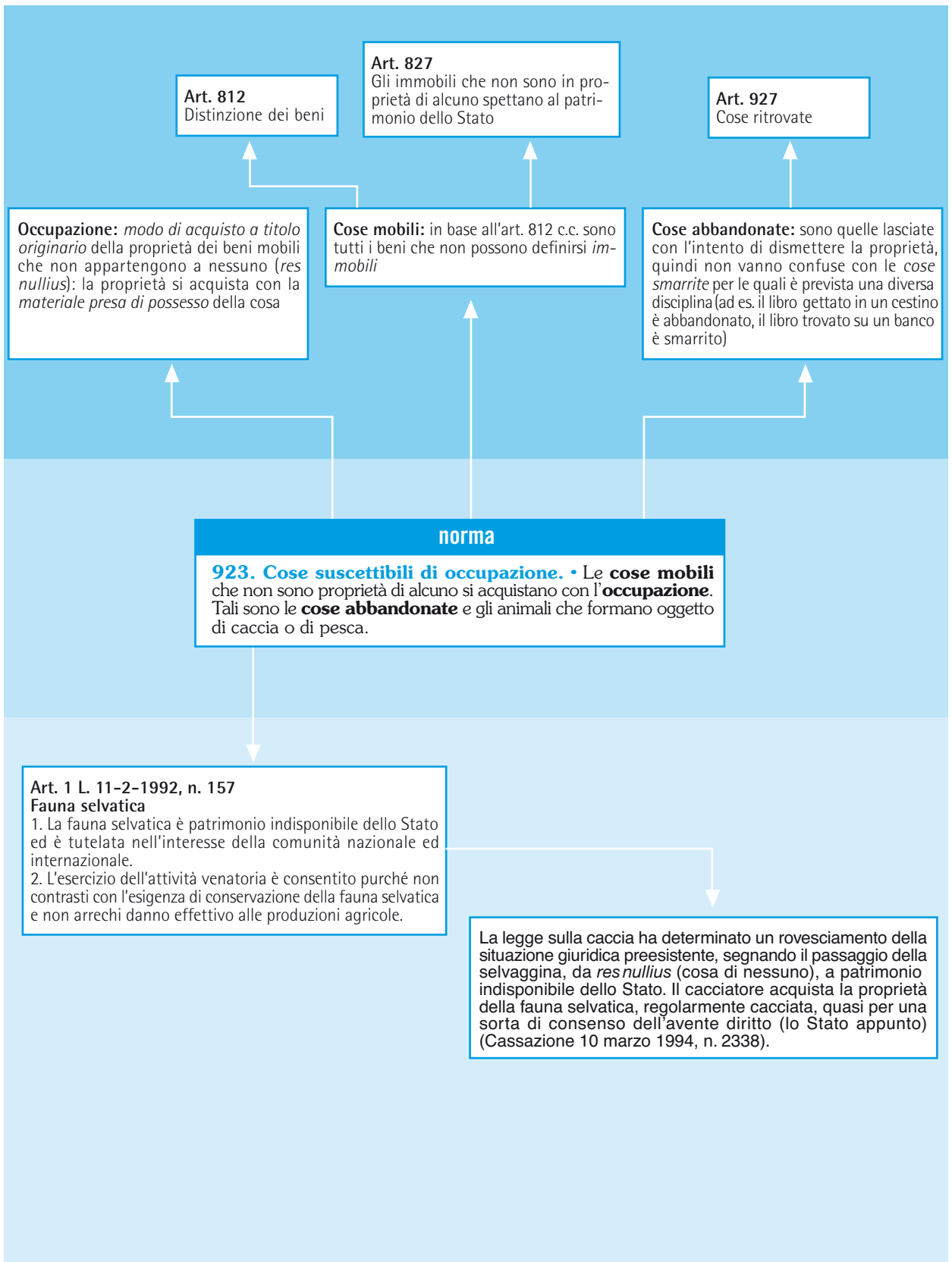


APPROFONDIMENTO 4

I diritti reali





Il caso pratico

L'accessione

Carlo proprietario del fondo Cerreto che confina con il fondo Siano, di proprietà di Marco, comincia a costruire sul proprio fondo una villa che intende adibire a residenza estiva. Egli, però, a causa di un'errata valutazione della mappa catastale, che pure era stata previamente consultata, finisce con il costruire quasi interamente sul fondo di Marco il quale, risiedendo altrove, non si avvede subito di tale sconfinamento. Dopo circa sei mesi dall'inizio dei lavori di costruzione, Marco si reca sul proprio fondo e, vedendo la costruzione, si rivolge a Carlo intimandogli di sospendere i lavori e di demolire quanto già esiste adducendo, appunto, l'*abusiva occupazione* del suo suolo.

Carlo obietta che Marco versa in errore sugli esatti confini della sua proprietà e, a conferma della sua obiezione, chiede a Marco di consultare le mappe catastali, dalle quali però risulta che effettivamente parte del suolo occupato dalla costruzione appartiene a Marco.

Con i dovuti accertamenti si rileva che la villa si trova per il 60% sul fondo di Marco.

A questo punto Marco si rivolge di nuovo a Carlo chiedendogli di demolire la costruzione, invocando a sostegno della sua pretesa l'art. 936 c.c. Carlo, dal canto suo, ritiene di aver diritto a tenere la villa sul suolo e offre a Marco una somma per acquistare il terreno abusivamente occupato.

Chi ha ragione? Quale normativa troverà applicazione?

Guida alla soluzione

- Lettura dell'art. 936 c.c.
- Verifica dei presupposti per la sua applicazione:
 - opere fatte da un terzo con materiali propri;
 - opere realizzate interamente sul fondo altrui.
- Lettura dell'art. 938 c.c.
- Verifica dei presupposti per la sua applicazione:
 - buona fede;
 - mancata opposizione nel termine di tre mesi;
 - occupazione solo di una parte del fondo altrui.
- Lettura delle seguenti massime allo scopo di aiutarsi nella verifica dei presupposti e quindi nella determinazione della normativa da applicare:

L'art. 938 cod. civ. consente al giudice di attribuire al proprietario della costruzione eseguita su una parte dell'altrui fondo attiguo la proprietà del terreno occupato, se non vi è stata tempestiva opposizione del proprietario di tale terreno; tale articolo si riferisce esclusivamente alle ipotesi di sconfinamento o, in altri termini, di costruzione giacente in parte sul terreno del costruttore ed **in parte** sul terreno altrui mentre le ipotesi di costruzione interamente eseguita sul fondo altrui sono regolate dall'art. 936 cod. civ. (Cassazione, 9 settembre 1997, n. 8748).

Per la **buona fede** rilevante ai fini dell'accessione invertita di cui all'art. 938 cod. civ., la quale consiste nel **ragionevole convincimento del costruttore di edificare sul proprio suolo** e di non commettere alcuna usurpazione, bisogna avere riguardo alla ragionevolezza dell'uomo medio ed al convincimento che questi poteva legittimamente formarsi circa l'esecuzione della costruzione sul proprio fondo e non su quello altrui, in base alle cognizioni possedute effettivamente e che tali devono presuntivamente ritenersi. Di conseguenza la buona fede deve escludersi qualora, in relazione alle particolari circostanze del caso concreto, il costruttore avrebbe dovuto fin dall'inizio anche solo dubitare della legittimità dell'occupazione del suolo del vicino (Cassazione, 25 marzo 1997, n. 2589; 4 marzo 2005, n. 4774).



1 L'art. 832 del codice civile definisce la proprietà come il diritto:

- a) di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo senza alcun limite
- b) di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo nei limiti stabiliti dall'ordinamento
- c) di godere e disporre delle cose in modo pieno senza alcun obbligo
- d) di godere delle cose in modo esclusivo e di disporre delle cose così come indicato dalla norma di legge

2 Gli atti che hanno come unico scopo quello di nuocere o recare molestia agli altri sono definiti:

- a) atti scorretti
- b) atti ablativi
- c) atti emulativi
- d) atti traslativi

3 Nel caso di immissioni che superino la normale tollerabilità ma che siano consentite per esigenze della produzione:

- a) è dovuto il risarcimento del danno
- b) può essere chiesta la cessazione dell'attività
- c) non è dovuto nulla
- d) è dovuto solo un indennizzo

4 Franco è proprietario di un fondo confinante con quello di Paolo che lo utilizza per farvi pascolare il suo gregge, alcune pecore si allontanano e raggiungono il fondo di Franco che:

- a) deve in ogni caso permettere l'accesso a Paolo per recuperare le pecore
- b) può evitare di far entrare Paolo nel suo fondo consegnandogli le pecore
- c) può opporsi all'ingresso di Paolo e considerare di sua proprietà le pecore
- d) può opporsi all'accesso di Paolo ma gli deve in tal caso un indennizzo

5 Le vedute:

- a) sono quelle aperture sul fondo del vicino che danno passaggio alla luce e all'aria ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino
- b) sono quelle aperture sul fondo del vicino che danno passaggio alla luce e all'aria e che permettono una vista panoramica
- c) sono quelle aperture sul fondo del vicino che danno passaggio alla luce e all'aria e che permettono di vedere l'intero fondo del vicino
- d) sono quelle aperture sul fondo del vicino che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente e lateralmente

6 È un modo di acquisto della proprietà a titolo derivativo:

- a) l'accessione
- b) l'invenzione
- c) il contratto
- d) la specificazione



7 Carlo trova nei corridoi della scuola un ultimissimo modello di cellulare e sa che un suo compagno di scuola, Andrea, che ne ha appena ricevuto uno in regalo, lo ha smarrito. Carlo:

- a) deve riconsegnare il cellulare al proprietario, cioè Andrea
- b) può impossessarsi del cellulare
- c) può tenere il cellulare e aspettare che Andrea ne chieda la restituzione
- d) può venderlo e tenere per sé il 10% del ricavato, consegnando il residuo a Andrea

8 Se il grano appartenente a proprietari diversi si mescola, si ha:

- a) unione
- b) commistione
- c) confusione
- d) accessione

9 Il fenomeno per cui per effetto delle acque si formano impercettibilmente degli incrementi nei fondi situati lungo i fiumi si definisce:

- a) avulsione
- b) accessione
- c) alluvione
- d) alveo abbandonato

10 Antonio e Giuseppe sono due falegnami e hanno la bottega vicino; per errore Giuseppe si impossessa di un pezzo di legno appartenente ad Antonio e lavorandoci ci ricava uno sgabello:

- a) Giuseppe ne diventa proprietario e Antonio non può pretendere nulla
- b) Giuseppe ne diventa proprietario ma deve pagare a Antonio il prezzo del legno utilizzato
- c) Antonio ne diventa proprietario e Giuseppe non può pretendere nulla
- d) Antonio ne diventa proprietario ma deve pagare a Giuseppe il prezzo del lavoro impiegato

11 L'azione con cui il proprietario mira a far dichiarare la pienezza del suo diritto e, quindi, l'assenza di diritti di altri sulla cosa, è:

- a) l'azione di rivendicazione
- b) l'azione di restituzione
- c) l'azione di nunciazione
- d) l'azione negatoria

12 L'azione di regolamento dei confini è l'azione con cui il proprietario:

- a) chiede che sia stabilito il confine con il fondo vicino
- b) mira a far dichiarare la pienezza del suo diritto di proprietà
- c) chiede che i segni di confine siano apposti o ristabiliti
- d) mira a far accertare il suo diritto di proprietà

13 L'elasticità del diritto di proprietà sta ad indicare che:

- a) la legge può restringere o ampliare il contenuto del diritto di proprietà
- b) il proprietario può utilizzare come meglio crede il diritto di proprietà
- c) le facoltà del diritto possono essere compresse dall'esistenza di diritti altrui ma tornano ad espandersi appena i limiti vengono meno
- d) le facoltà del diritto possono essere limitate nell'interesse pubblico al fine di assicurare la funzione pubblica



14 L'usufrutto è:

- a) il diritto di godere della cosa altrui rispettandone la destinazione economica
- b) il diritto di godere della cosa altrui nei limiti del bisogno proprio e della propria famiglia
- c) il diritto di godere della cosa propria
- d) il diritto di disporre della cosa propria

15 Quale di questi diritti reali non può essere ceduto?

- a) enfiteusi
- b) usufrutto
- c) abitazione
- d) superficie

16 Alberto concede a Federico il diritto di costruire e mantenere una piccola costruzione sul suolo per la durata di quindici anni; di conseguenza sorge:

- a) un diritto di usufrutto
- b) un diritto di abitazione
- c) un diritto di superficie
- d) un diritto di uso

17 La servitù si definisce apparente quando:

- a) esistono opere visibili e permanenti destinate al suo esercizio
- b) per il suo esercizio è necessario il fatto dell'uomo
- c) per il suo esercizio è necessaria un'attività di ingerenza sul fondo servente
- d) si costituisce per volontà delle parti

18 Se l'usufrutto ha ad oggetto cose deteriorabili, al termine dell'usufrutto l'usufruttuario:

- a) deve restituire il valore delle cose
- b) deve restituire le cose nello stato in cui si trovano
- c) deve restituire altrettante cose dello stesso genere
- d) deve restituire le cose nello stato in cui si trovano e pagare una somma corrispondente alla diminuzione di valore

19 L'affrancazione è un modo di estinzione:

- a) dell'usufrutto
- b) dell'enfiteusi
- c) dell'abitazione
- d) della superficie

20 Le locazioni concluse dall'usufruttuario si estinguono con la cessazione dell'usufrutto?

- a) sì, sempre
- b) no, proseguono sempre fino al termine della locazione
- c) no, proseguono per la durata del contratto di locazione ma non oltre un quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto
- d) no, salvo ci fosse il consenso del nudo proprietario



Il diritto di sopraelevazione

La *sopraelevazione* consiste nella costruzione di uno o più piani ovvero di nuove fabbriche sull'ultimo piano dell'edificio.

Tale diritto è disciplinato dall'art. 1127 c.c. che è una regola speciale dettata per il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, al quale, salvo che diversamente risulti dal titolo (ossia dall'atto costitutivo della proprietà), è attribuita la facoltà di sopraelevare — previa corresponsione di un'indennità agli altri condomini, e fermo restando l'obbligo di ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare — soltanto quando le condizioni statiche dell'edificio consentano la sopraelevazione e purché questa non pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio né provochi una diminuzione notevole dell'aria o della luce dei piani sottostanti.

Si può affermare, più precisamente, che titolare del diritto di sopraelevazione è chi ha nell'edificio la proprietà della porzione sita alla massima quota altimetrica e, qualora all'ultimo piano vi siano più appartamenti, ciascun proprietario può sopraelevare soltanto nell'area sovrastante la superficie del proprio appartamento.

Molto discussa è la natura di tale diritto.

Alcuni autori hanno ritenuto che il proprietario dell'ultimo piano sarebbe nel contempo titolare di due diritti e cioè del diritto di proprietà dell'ultimo piano e del diritto di sopraelevazione che assumerebbe la connotazione giuridica del diritto di superficie.

Altri, invece, ritengono che il diritto di sopraelevazione sia una emanazione del diritto di proprietà e, precisamente, rientri nelle facoltà del proprietario dell'ultimo piano il quale, per la posizione in cui si trova, è preferito agli altri condomini.

Tuttavia sembra inquadrare esattamente l'istituto la giurisprudenza alorquando distingue a seconda che il diritto di sopraelevazione resti nella titolarità del proprietario dell'ultimo piano (o del lastrico solare), ovvero sia da quest'ultimo trasferito a terzi. Nel primo caso esso rientrerebbe in una delle *facoltà del proprietario*; nel secondo caso si configurerebbe come un vero e proprio *diritto di superficie*.

Si è detto che *titolare del diritto di sopraelevare è il proprietario dell'ultimo piano*, ma la circostanza che costui debba un'indennizzo agli altri condomini, commisurato al valore attuale dell'area da occupare, induce la dottri-

na a ritenere che, nel caso in cui detto proprietario rinunci al diritto di sopraelevare, tale diritto spetti agli altri condomini. Occorre, però, a tal fine, una rinuncia espressa da parte del proprietario, non ritenendosi sufficiente la semplice astensione dell'esercizio del diritto.

Data l'*autonomia del diritto di sopraelevazione* il relativo titolare non abbisogna, per poterlo esercitare, del consenso degli altri condomini, i quali possono soltanto opporsi nel caso in cui la sopraelevazione venga effettuata nel mancato rispetto dei limiti previsti dalla legge.

In realtà l'ordinamento pone soltanto un *limite* obiettivo all'esercizio del diritto in questione, che deriva dalla compatibilità o meno della nuova costruzione con le *condizioni statiche dell'edificio*. Alcuni autori ritengono che tale limite sia di ordine pubblico, sì che esso, in caso di inerzia degli altri condomini, potrebbe venire opposto dall'autorità amministrativa. Tale tesi trova il conforto della giurisprudenza della Suprema Corte che ha ritenuto che l'accertamento delle condizioni statiche dell'edificio non costituisce un limite all'esercizio del diritto, ma un presupposto della sua esistenza. Gli altri limiti cui la leg-

ge subordina l'esercizio del diritto di sopraelevare, sono, invece, rimessi alla discrezionale facoltà dei condomini dell'edificio, i quali, appunto, «possono opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio, ovvero diminuisca notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti» (art. 1127, 3° comma, c.c.).

Il *diritto alla sopraelevazione, avendo natura reale*, si trasferisce automaticamente con il trasferimento dell'ultimo piano o della proprietà esclusiva del lastrico solare.

Il proprietario dell'ultimo piano può anche alienare a terzi il solo diritto alla sopraelevazione, conservando per sé la proprietà del piano, come pure può alienare la proprietà di quest'ultimo riservandosi il diritto di sopraelevare. Obbligato al pagamento dell'indennità, in questo caso, è colui che costruisce.

La dottrina ravvisa la *ratio* dell'obbligo di indennizzo gravante sul costruttore piuttosto che nella esigenza di compensare gli altri condomini per i danni o le molestie che potranno derivare ai beni di loro proprietà esclusiva dalla nuova costruzione, nella necessità di far luogo ad una nuova ripartizione, tra i condomini, del valo-



re dell'area su cui l'edificio sorge. Da ciò il complesso calcolo di essa, previsto dall'art. 1127 c.c., che deve tener conto del *valore attuale dell'area* *che verrà occupata* con la nuova costruzione, de-terminazione oggetto di una complessa operazione aritmetica (art. 1127, 4° comma, c.c.).

a) Rispondi alle seguenti domande:

1 • Cosa si intende per sopraelevazione?

.....
.....
.....

2 • Che natura ha il diritto di sopraelevare?

.....
.....
.....

3 • Chi è il titolare del diritto di sopraelevare?

.....
.....
.....

4 • Quali sono i limiti al diritto di sopraelevare?

.....
.....
.....

5 • Il titolare del diritto di sopraelevare può alienarlo?

.....
.....
.....



La multiproprietà

La multiproprietà consiste nella comproprietà da parte di più soggetti di uno stesso bene immobile di cui però possono godere solo per un determinato periodo dell'anno.

Il diritto di ciascun soggetto sull'immobile è individuale e non collettivo ma limitato ad un certo periodo dell'anno.

La natura di tale diritto è oggetto di discussione.

Si esclude ovviamente che si tratti di un diritto reale su cosa altrui ma allo stesso tempo si ha difficoltà anche a configurarlo come un vero diritto di proprietà per i limiti e i vincoli a cui è sottoposto il diritto di proprietà.

Il multiproprietario, infatti, non può godere a proprio piacimento dell'immobile. Risponde di ogni deterioramento che ecceda l'uso normale della cosa e deve destinare l'immobile all'esclusivo uso fissato nel contratto. Per quanto riguarda il potere di disporre del suo diritto, può farlo con i limiti sostanziali e temporali che lo caratterizzano.

Numerose sono state le teorie espone dalla dottrina per individuare l'esatta natura giuridica del fenomeno anche per le difficoltà poste dal principio che sancisce il numero chiuso dei diritti reali impedendo quindi ai privati di crearne di nuovi.

Una parte della dottrina e anche la giurisprudenza ha inquadrato la multiproprietà nella **comunione**, ritenendo che si tratti di una comunione particolare anche perché l'alienante di solito predispone un regolamento della comunione con cui disciplina il regolamento turnario tra i multiproprietari.

Tuttavia il fenomeno della multiproprietà sembra contrastare con la nozione e la disciplina della comunione, dal momento che è immutabile la destinazione del bene, è inammissibile la divisione e l'uso turnario è un aspetto essenziale e necessario dell'istituto.

Anche la tesi della **proprietà temporanea** è stata criticata poiché si è evidenziato che le ipotesi di proprietà temporanea si caratterizzano per la presenza di un termine iniziale e di un termine finale. La multiproprietà invece si attegge quale diritto perpetuo anche se ciclico e turnario, di qui la non assimilabilità con le ipotesi di proprietà temporanea.

Altra dottrina ritiene che la multiproprietà è una proprietà avente ad oggetto una frazione spazio-temporale del bene. «Più coerente ricostruzione del fenomeno è quella che fa capo all'idea di una proprietà individuale su un bene, identificato non solo nello spazio ma anche nel tempo e definito come **bene spazio-temporale**. Da questo punto di vista l'invenzione della multiproprietà non ha dato vita ad un nuovo diritto reale sulle cose (ciò che è reso inammissibile dal ben noto numero chiuso dei diritti reali) ma ad una cosa nuova (ciò che è pienamente ammissibile), oggetto pur sempre del comune diritto di proprietà. Essendo pur sempre l'interesse degli uomini la misura di ciò che è bene e di ciò non lo è, nulla vieta di concepire un bene che non ha solo confini nello spazio ma anche, se ciò ne fa un'entità idonea a realizzare interessi, limiti nel tempo» (GALGANO).

Altra dottrina ritiene preferibile configurare la multiproprietà come **proprietà immobiliare speciale** «con un particolare statuto che tenga conto della natura del bene, del collegamento tra spazio e tempo, e del problema fondamentale dei servizi. Tale statuto è pattizio, ossia risiede nel regolamento convenzionale che le parti hanno l'autonomia di dare al contenuto del diritto reale» (COMPORTI).

Con il D.Lgs. 6-9-2005, n. 206 (Codice del consumo), poi modificato dal D.Lgs. 79/2011 (Codice del turismo), si è provveduto a disciplinare il contratto di multiproprietà, ossia il «contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione».



Rumori molesti anche nei limiti

Le esalazioni e i rumori sotto i limiti di accettabilità non sempre sono da considerarsi leciti. La Cassazione (sentenza 939/2011) ha accolto il ricorso inoltrato dagli eredi del titolare di un immobile che aveva citato il gestore di una libreria per l'eliminazione delle immissioni prodotte da un ventilatore collegato all'impianto di climatizzazione. Secondo i ricorrenti, le immissioni di calore, di esalazioni e sonore, oltre a provocare fastidi, stress e disturbi alla quiete e alla salute delle persone abitanti e lavoranti nel proprio immobile, superavano anche i limiti di accettabilità previsti dalle norme in materia di inquinamento acustico e ambientale.

Rigettata la domanda in primo grado e respinto l'appello, i giudici di legittimità, nell'accogliere alcuni dei motivi del ricorso presentato dagli eredi del ricorrente, hanno premesso che «in materia di immissioni, mentre è senz'altro illecito il superamento dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legge e dai regolamenti che, disciplinando le attività produttive, fissano nell'interesse della collettività le modalità di rilevamento dei rumori e i limiti massimi di tollerabilità, l'eventuale rispetto degli stessi non può far considerare senz'altro le immissioni, dovendo il giudizio sulla loro tollerabilità formularsi a stregua dei principi di cui all'articolo 844 del codice civile» (Cassazione, sentenza 14187/06).

Tale principio si basa sulla considerazione che, se le emissioni acustiche superano, per la loro particolare intensità e capacità diffusiva, la soglia di accettabilità prevista dalla normativa speciale a tutela di interessi della collettività, così pregiudicando la quiete pubblica, a maggior ragione le stesse, ove si risolvano in immissioni nell'ambito della proprietà del vicino, ancor più esposto degli altri, in ragione della vicinanza, ai loro effetti dannosi, devono per ciò solo considerarsi intollerabili ai sensi dell'articolo 844 e pertanto illecite anche sotto il profilo civilistico.

Situazione che, a parere della Cassazione, non è stata considerata dal giudice di merito, che, pur avendo rilevato che al livello dei locali a piano terra dell'immobile erano percepibili emanazioni sonore eccedenti la soglia legale di accettabilità, ne ha escluso l'intollerabilità ex articolo 844 del codice civile, non tenendo conto che, pur nel tempo strettamente necessario al loro utilizzo, «chi si trovasse in tali ambienti, sarebbe stato comunque esposto a rumori che, per presunzione normativa, devono comunque ritenersi nocivi per le persone». Veniva disatteso, inoltre, l'altro principio, secondo cui, «nel conflitto tra le esigenze della produzione, pur contemplate dall'articolo 844 del codice civile, ed il diritto alla salute, deve attribuirsi necessaria prevalenza al secondo, dovendo il limite della relativa tutela ritenersi intrinseco all'attività produttiva» (Cassazione, sentenze 5564/10 e 8420/06).

Ritengono, infine, sempre gli stessi giudici di legittimità, per quanto attiene alla tollerabilità delle immissioni ai piani superiori, che il giudice di merito ha valutato esaustiva la semplice circostanza che le propagazioni sonore a quel livello fossero al di sotto (peraltro senza precisare il relativo margine) della soglia di accettabilità prevista dalla legge speciale, incorrendo così nell'ulteriore errore di attribuire *tout court* rilevanza decisiva a tale mancato superamento, e nell'omissione di quella specifica ed approfondita indagine, richiesta dall'articolo 844 sulla tollerabilità delle immissioni (Cassazione, sentenza 3438/10), «al fine di stabilire se in concreto, avuto riguardo alla particolare situazione dei luoghi (nella specie caratterizzata dalla destinazione a studio e abitazione dei piani superiori dell'immobile dell'attore), le stesse fossero compatibili con lo svolgimento delle ordinarie e quotidiane attività di vita professionale e domestica dell'attore e della sua famiglia».

dal sito www.ilsole24ore.com, 28 febbraio 2011



Gli animali in casa

Gli amici dell'uomo che vivono in condominio hanno un «regolamento contrattuale»

Si dice che il cane sia il miglior amico dell'uomo, ma non tutti gli uomini sono i migliori amici del cane. Per cui se avete intenzione di ospitare abitanti pelosi o pennuti nella vostra casa, dovete assolutamente accertarvi se il regolamento contrattuale del condominio in cui abitate lo permetta. Il regolamento di condominio di natura contrattuale è predisposto dal proprietario originario dell'intero edificio, accettato dagli acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari: assume, quindi, carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che limitano i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro parti esclusive. Nel caso in cui il regolamento contrattuale vieti gli animali nel fabbricato, il divieto riguarda tutti gli inquilini di uno stabile, sia che essi siano condomini che conduttori dell'immobile. Quindi se la compagnia dei vostri amici a quattro zampe è una condizione irrinunciabile, accertatevi che non vi siano clausole limitative in tal senso. Nessuna delibera assembleare o variazione del regolamento che non sia di tipo contrattuale (approvata cioè da tutti i condomini, e quindi non solo dalla maggioranza) potrà cambiare le condizioni. In assenza di clausole contrattuali restano comunque in vigore le norme e gli obblighi della convivenza civile e del buon senso: se l'animale è aggressivo, rumoroso o sgradevole, correte comunque il rischio di dover subire un'azione di allontanamento da parte del condominio. L'entità del disturbo arrecato dall'animale va valutata in base alle caratteristiche proprie della specie o su fatti dovuti all'incuria con la quale viene tenuto l'animale. Il giudice può ordinare l'allontanamento del vostro «ospite», con provvedimento di urgenza, nel caso in cui gli inquilini subiscano disturbo e molestie (latrati, deposito di escrementi e pericolo di aggressioni), affidandone l'esecuzione ad organi di polizia; può inoltre imporre l'affidamento dell'animale in custodia presso privati.

LA NORMATIVA PER LE QUATTRO ZAMPE. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2052 del c.c., se un cane, o un altro animale disturba, sporca, morde o maleodora, sono applicabili nei confronti del suo

proprietario le varie norme corrispondenti del codice penale (art. 635, art. 659, art. 660, art. 674, e art. 582). Un articolo dal quale non si può prescindere è l'art. 844 del codice civile, che stabilisce: «il proprietario di un fondo non può impedire i rumori derivanti dal fondo vicino, se non superino la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi». L'applicazione analoga della norma induce a verificare di volta in volta se l'animale arrechi un vero e proprio disturbo agli altri condomini del palazzo, disturbo che va interpretato alla luce della conservazione della «tranquillità dello stabile». Quindi, la valutazione sulla legittimità della detenzione deve essere fatta alla luce dei criteri di accertamento della tollerabilità delle immissioni in generale, qualora il regolamento contrattuale non si esprima in tal senso. La clausola che pone il divieto di tenere animali negli appartamenti è quindi concepita e formulata allo scopo di assicurare agli inquilini degli stabili una tutela più rigorosa di quella legale, che già limita la facoltà del proprietario o del conduttore di tenere animali intollerabili nell'interno dell'abitazione.

LA GIURISPRUDENZA AFFERMA CHE ... «La detenzione di animali in un condominio, essendo la suddetta facoltà una esplicazione del diritto dominicale, può essere vietata solo se il proprietario dell'immobile si sia contrattualmente obbligato a non detenere animali nel proprio appartamento, non potendo un regolamento condominiale di tipo non contrattuale, quand'anche approvato a maggioranza, stabilire limiti ai diritti ed ai poteri sulla loro proprietà esclusiva, salvo che l'obbligo o il divieto riguardino l'uso, la manutenzione o la modifica alle parti di proprietà esclusiva e siano giustificati dalla necessità di tutelare gli interessi generali del condominio, come il decoro architettonico» (Trib. di Piacenza, 10-4-1990, n. 231). «... Il divieto di tenere bestie che possano arrecare disturbi o molestie ai condomini e allevamenti di ogni specie negli appartamenti, stabilito in regolamento di condominio di natura contrattuale, vincola sia i condomini che i conduttori ed appresta una tutela più rigorosa di quella assicurata dal divieto di immissioni di cui all'art. 844 c.c.» (Trib. Napoli 25-10-1990 in Giust. civ. 1991, 466). «... Qualora una norma contenuta in un regolamento condominiale vieti la detenzione di animali che possano turbare la quiete o l'igiene della collettività, il semplice possesso dei cani o di altri

animali non è sufficiente a far incorrere i condomini in questo divieto, essendo necessario che si accerti effettivamente il pregiudizio causato alla collettività dei condomini sotto il profilo della quiete o dell'igiene» (Pret. Campobasso, 12-5-1990, in Arch. loc. 1991, 176). «... Il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali,

approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva» (Cass. 12028/93).

dal sito www.solocase.it

Condominio, carissimo nemico. Cronaca di una battaglia quotidiana

Due milioni di cause per sei miliardi di euro. Sei italiani su cento sono in lite col vicino. Spesi tre miliardi di euro l'anno. Schiamazzi e rumori notturni principale causa di litigio.

QUEL TAC-TAC degli zoccoli alle cinque del mattino. Quel parcheggio usurpato nel cortile. Quel cane che non smette di abbaiare. Quell'odore di broccoli che invade le scale. Quel maleducato che lascia aperto il portone. Quel principiante che strimpella «Per Elisa» all'infinito. Quei bambini che schiamazzano. Quelle cicche che piovono sul prato.

Altro che casa, dolce casa: da quando l'italiano è diventato un condomino, la sua vita quotidiana è tormentata, oppressa e inacidita dalle battaglie rancorose e sorde che si nascondono sotto l'ipocrisia del buongiorno-e-buonasera davanti all'ascensore, da quelle beghe tra vicini di casa che cominciano con una telefonata all'amministratore, esplodono nell'assemblea del palazzo e finiscono con gli insulti in tribunale, sul più affollato terreno di scontro di questo terzo millennio: la trincea del condominio. Sei italiani su cento sono in causa col vicino. Due milioni di processi, la metà esatta di tutto il contenzioso che invade le affollate aule dei giudici di pace. Tre miliardi di euro spesi ogni anno per le liti condominiali, che qualche volta trascendono e finiscono in tragedia: il 3,5 per cento dei delitti, rivela un rapporto Eures, matura nei rapporti di vicinato.

Chiunque si sia trovato a vivere in un appartamento anche solo per una stagione sa bene che una scala può diventare un campo minato, un pianerottolo può trasformarsi nel ring dei dispetti quotidiani, un androne può mutarsi nel teatro di un dramma. Micro-conflittualità di caseggiato, la chiamano i sociologi. E sbagliano, perché non è micro per niente.

Non solo perché c'è chi arriva a uccidere, per un cane che abbaia o per un rumore di tacchi - quelli che dopo il delitto i carabinieri catalogano imman-

cabilmente come «futili motivi» - ma perché il rancoroso litigio tra condomini è all'origine di una valanga di cause civili e di processi penali.

Ma qual è la scintilla che accende lo scontro? Nella classifica dei litigi - compilata dai 13 mila amministratori di condominio dell'Anammi - al primo posto ci sono i **rumori** che rubano il sonno: mobili spostati alle due di notte, subwoofer che fanno tremare i muri, cagnette che latrano e lavatrici che centrifugano. A Roma, per esempio, un condomino ha denunciato il vicino per rumori molesti perché «tirava ripetutamente lo sciacquone nelle ore notturne, nonostante fosse stato debitamente avvertito che il rumore dello scarico svegliava la famiglia del piano sottostante».

Poi vengono le contese sull'uso degli **spazi comuni**, che ormai rappresentano per il genere umano quello che per i gatti sono le zuffe per il dominio del territorio. Che diritto ha l'inquilino del terzo piano di parcheggiare il suo furgone al centro del cortile? Perché la signora dell'attico ha piazzato una scala a chiocciola per arrivare al terrazzo condominiale? Come si è permesso il ragioniere del pianterreno di piantare un albero nel giardino comune?

Al terzo posto, i **rumori nelle aree condominiali**: bimbi che tirano il pallone contro la saracinesca, meccanici che sgasano motori rombanti, portieri che tagliano l'erba alle sei del mattino, magazzinieri che scaricano le bombole del gas. Qualche anno fa il nuovo proprietario di un appartamento all'ultimo piano scoprì che gli altri condomini avevano piazzato le loro autoclavi proprio sopra la sua camera da letto, e dunque il suo sonno era fatto di brevi pause tra il botto di una pompa e quello di un'altra. Andò dall'amministratore, andò dai vigili, andò dal pretore, andò persino in tv (alla trasmissione «Mi manda Lubrano»), ma sempre con lo stesso risultato: zero. L'acqua che piove dal balcone del piano di sopra è al quarto posto: una volta quello che nei regola-



menti condominiali è chiamato «**stillicidio**» prendeva la forma dei panni che gocciolavano o del filo d'acqua che scendeva giù dai vasi appena innaffiati.

Oggi, purtroppo, l'avvento degli irrigatori automatici ha aperto un nuovo fronte: c'è chi è convinto di avere un diritto naturale a lasciarli aperti a manetta per tutta la notte, e non prende neanche in considerazione le proteste della signora del piano di sotto che si ritrova il balcone allagato e il muschio sulle pareti.

Al quinto posto, il braccio di ferro sugli **animali domestici**. Il pastore tedesco che lascia le sue impronte sull'ascensore, il randagio che fa la pipì sulle macchine posteggiate, il dobermann che scende sempre le scale senza museruola, la gattina adottata dal condominio che fa paura alla signora del quarto piano, per non parlare del rottweiler del colonnello che ha sbranato il chihuahua della professoressa. L'anno scorso, un ingegnere portò al magistrato le foto della sua auto, il cui parafrangente era stato addentato - e deformato - dai denti di un pitbull (nulla poté però la giustizia, perché l'animale si era nel frattempo dato alla latitanza).

Tutto questo senza entrare nel contenzioso che tocca il portafogli: il distacco dalla caldaia condominiale, l'errore nella tabella millesimale, l'annullamento dell'assemblea che deliberò il rinnovo della facciata, la contestazione delle quote per l'acqua e via impugnando. Si arriva, dicevamo, a due milioni di cause.

Questo fiume livido e aspro di dispetti e di ritorsioni sfocia nelle aule di tribunale occupando la metà dei giudizi civili e un bel numero di processi penali. A Roma c'è un'intera sezione del Tribunale (la quinta) che si occupa solo di contenzioso condominiale. È al terzo piano del palazzo di viale Giulio Cesare, una lunghissima serie di stanze disadorne nelle quali un magistrato dà retta, di solito, a cinque o sei avvocati contemporaneamente, sommerso da una montagna di citazioni, notifiche, memorie e comparse che dopo tre anni di udienze costeranno ai litiganti in media dai due ai tremila euro ciascuno.

Ma il grosso delle contese approda sulle scrivanie dei giudici di pace. Quelli civili affrontano le questioni che si risolvono col denaro, in maggioranza tra condomini e amministratori. Quelli penali devono invece dipanare le matasse più complicate, uno spinoso groviglio di antichi torti e di quotidiane vendette che invoca giustizia per ingiurie, molestie, danneggiamenti e disturbo della quiete.

Ma ci riescono davvero, poi? «Noi dobbiamo emettere una sentenza — ammette Osvaldo Jacobelli, giudice di pace della sezione penale — ma è molto difficile che la giustizia riesca a risolvere il problema pratico che assilla il querelante, dal ticchettio dei tacchi allo sciacquone notturno». Certo, se sono volati gli insulti le cose cambiano.

«Intanto però ci vogliono dei testimoni - spiega Francesco Malpica, anche lui giudice di pace - altrimenti è la tua parola contro la mia. E poi i rapporti sociali si sono così imbarbariti che le parolacce sono diventate un fatto ordinario, al punto che la stessa Cassazione ha stabilito che non offendono più il decoro e l'onore del destinatario. La verità è che nelle cause di condominio affiorano tutte le frustrazioni dell'essere umano: ci vorrebbe uno psicologo, accanto al giudice». Conferma Roberta Odoardi, direttore generale dell'Anammi: «Una volta i vicini erano degli amici. Oggi sono degli sconosciuti, verso i quali prevale spesso l'intolleranza. Prima si citofonava, adesso si va direttamente dall'avvocato».

I magistrati, comunque, vedono solo la cima di un albero assai più grande di quanto non dicano le statistiche del ministero. Secondo l'Anaci (un'altra associazione di amministratori immobiliari) il 73 per cento dei contrasti si risolve infatti bonariamente prima di finire sulla carta bollata, durante le assemblee condominiali. Dunque, quei due milioni di cause sono solo un quarto delle liti. E di questo 27 per cento, quelle che arrivano alla sentenza sono appena due su cinque, perché le altre tre si chiudono dopo le prime udienze con un accordo tra gli avvocati.

I quali si dividono in due categorie: quelli che gettano benzina sull'ira infuocata del cliente, pensando alla parcella che gli spediranno, e quelli che onestamente gli dicono la verità, avvertendolo che sarà molto, molto difficile ottenere un risultato concreto. «A chi si lamenta del cane del vicino, io dico che in 32 anni di carriera non ho mai letto una sentenza di sfratto per un cane» racconta l'avvocato Stefano Giove. «Certo, a volte la causa è inevitabile - prosegue - Ma chi la avvia deve sapere che i nostri giudici non sono come quelli americani, che possono ingiungere al condannato una concretissima soluzione. In Italia si intrecciano norme lacunose, limiti procedurali e giudizi lunghissimi, fino a otto anni, durante i quali le liti con l'altro condomino si fanno spesso ancora più aspre».

Sulla trincea del condominio, dunque, lo Stato non riesce nemmeno a decretare chi vince e chi perde. Servirebbero un codice speciale, processi lampo e



nuovi poteri per i giudici. Ma né l'uno né l'altro sono all'ordine del giorno di questo Parlamento, indizio non minore di quanto poco sappiano i nostri legislatori delle angosce quotidiane degli italiani. Per i

quali, una volta varcato il cancello condominiale, vale ancora una sola regola: la legge del più forte.

S. MESSINA, *La Repubblica*, 20 novembre 2008

Da oggi in vigore la mediazione obbligatoria per liti di condominio

Si tratta del tentativo obbligatorio previsto dal D. Lgs. 28/2010 in materia di mediazione civile e commerciale

Da oggi il D.Lgs. n. 28 del 2010 in materia di mediazione civile e commerciale è pienamente in vigore. Il D.L. n. 225 del 2010 (convertito in legge n. 10 del 2011) aveva, infatti, differito di un anno l'entrata in vigore dell'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 nella parte in cui prevedeva il tentativo obbligatorio anche per le **controversie in materia di condominio** e sinistri stradali.

Tentare la mediazione, lo ricordiamo, è una condizione di procedibilità dell'azione civile nelle controversie in materia di condominio; diritti reali; divisione; successioni ereditarie; patti di famiglia; locazione; comodato; affitto di azienda; risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti; risarcimento del danno derivante da responsabilità medica; risarcimento del danno derivante da diffamazione con il mezzo della stampa o altro mezzo di pubblicità; contratti assicurativi, bancari e finanziari.

La norma, se per alcune fattispecie è finalizzata al tentativo di recuperare un rapporto tra controparti appartenenti ad un medesimo contesto sociale (condominio, eredità, patti di famiglia ecc.), per altre ha il dichiarato intento di diminuire il carico di cause pendenti nei nostri tribunali (sinistri stradali, responsabilità medica ecc.).

Un anno fa organizzavo a Milano un convegno per Avvocati dal titolo "La nuova mediazione obbligatoria" allo scopo di analizzare i risvolti giuridici ed operativi del nuovo istituto e già dal primo minuto del corso si accese un dibattito vivacissimo. Sessanta Avvocati inferociti, domati seppur a fatica da una validissima relatrice, tenevano a battesimo la mediazione civile e commerciale nel nostro Ordinamento. Il timore per una legge scritta male, per un nuovo possibile ostacolo al ricorso al giudice e per la figura non bene delineata del mediatore, allarmava la classe forense inducendo a diffidare della novella. In molti scommettevano in una rapida abrogazione o profonda rivoluzione del D.Lgs. 28/2010 a tal punto da differire il più possibile l'iscrizione a ruolo delle cause nelle materie soggette alla mediazione obbligatoria. È passato un anno ed il clima è mutato solo in parte. Deve anche segnalarsi, però, un ridimensionamento delle attese di chi sperava nella mediazione per crearsi una nuova e remunerativa professione. Infatti, il primo anno di vigenza della norma evidenzia un costante, ma inesorabilmente lento, incremento delle mediazioni.

Da oggi la mediazione obbligatoria allarga notevolmente i propri argini e mette alla prova i tanti organismi sorti nell'ultimo anno, nell'attesa che nei prossimi mesi la Corte Costituzionale si pronunci definitivamente sulla legittimità della norma.

M. PARI, dal sito www.leggioggi.it, 21 marzo 2012



I Beni

I termini bene e cosa non sono sinonimi dal punto di vista giuridico. Sono beni, infatti, «le cose che possono formare oggetto di diritti».

Dei beni sono state fatte diverse classificazioni in base alle loro caratteristiche a cui corrisponde una diversa disciplina.

La suddivisione principale è senz'altro quella tra beni immobili e beni mobili ma anche la distinzione tra beni materiali e beni immateriali, tra beni fungibili e infungibili, tra beni consumabili e inconsumabili o infine quella tra beni divisibili e indivisibili ha delle conseguenze giuridiche.

Esercitazione:

Con l'aiuto delle insegnanti di economia aziendale e di economia politica prova a verificare come le diverse caratteristiche dei beni oltre a determinare differenze giuridiche influiscono sulla diversa classificazione economica, ai fini ad esempio della riconducibilità alle due classi del capitale fisso e del capitale circolante.