

## PROPRIETÀ TEMPORANEA E PROPRIETÀ TURNARIA: COMPATIBILITÀ CON L'USUCAPIONE

di **Valentino Paternostro (\*)**

L'art. 832 c.c. recita: «Il proprietario ha il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico».

La facoltà di usare il bene oggetto di proprietà, nonché di scambiarlo, sono il riflesso del dominio assoluto che un soggetto dovrebbe avere su di esso.

Invero, esistono dei limiti al diritto di proprietà. Innanzitutto, l'art. 42 Cost., determinando la funzione sociale della proprietà e prevedendone l'accessibilità a tutti, si pone come concreto limite al potere di godere e di disporre, nonché come norma programmatica e di direttiva politica per il legislatore.

Inoltre, lo stesso art. 382 c.c. prevede genericamente dei limiti che possono essere di natura pubblica o privata e possono riguardare sia le facoltà di godere che il potere di disporre del proprietario.

Tali limitazioni, in ogni caso poste per motivi di interesse generale, non scalfiscono la «signoria» del singolo sul bene proprio.

A conferma di ciò si afferma ripetutamente in Dottrina e Giurisprudenza che i poteri di godere e disporre del proprietario non possono essere limitati pattiziamente al punto da snaturare il diritto di proprietà medesimo, anche se si può concepire un diritto di proprietà pur mancando, temporaneamente, il godimento (è il caso dell'usufrutto).

Ci troviamo, in sostanza, di fronte ad un diritto che, se fino a qualche tempo fa aveva i caratteri del dominio assoluto sulla cosa, si cerca ora di contemperare con le esigenze collettive, pur non smarrendo minimamente quella propria caratteristica di fondo che riguarda la possibilità del proprietario di godere e disporre pienamente del bene oggetto di proprietà, con la assoluta convinzione di poterlo fare e, di conseguenza, di esserne adeguatamente tutelato.

In tale contesto, la proprietà temporanea era ritenuta, dalla Dottrina meno recente, inammissibile sulla base del presupposto che la perpetuità del diritto veniva considerata come una qualità specifica ed essenziale della proprietà, un attributo imprescindibile del dominio, conseguenza naturale dei caratteri di assolutezza ed esclusività.

(\*) Il dottor Paternostro è Procuratore legale.

In seguito, poi, al superamento di tale impostazione, la figura della proprietà «ad tempus» ha trovato accoglimento nella Dottrina, nonché collocazione implicita nel nostro codice. Si considera, infatti, la accennata perpetuità come un carattere che si potrebbe dire soltanto «naturale» e non tassativo del diritto di proprietà. Si ammette, di conseguenza, la possibilità di una determinazione preventiva della durata della proprietà. In questo senso si fa riferimento alla figura del legato sottoposto a termine, ritenuta peraltro ammessa argomentando «a contrario» in base all'art. 637 c.c. Tale norma, infatti, vieta l'apposizione di un termine, nel negozio testamentario, ad una disposizione a titolo universale. Si adducono, inoltre, come esempi di proprietà temporanea, l'art. 692 c.c. (sostituzione fidecommissoria); l'art. 1500 c.c. (vendita con patto di riscatto); l'art. 791 c.c. (donazione con condizione di reversibilità) e l'art. 593 c.c. (vendita del diritto di superficie).

Peraltro, volendo negare l'esistenza della proprietà temporanea, si potrebbe affermare che una signoria destinata preventivamente a cessare è effimera e contrasta con la pienezza del potere riconosciuta al «dominus» dall'art. 832 c.c. Di conseguenza, qualsiasi negozio con il quale si trasferisce la proprietà a termine deve ritenersi invalido, ovvero valido soltanto come costituzione di diritto reale minore (ad esempio usufrutto) e diverso rispetto alla proprietà.

Al contrario, affermando l'ammissibilità della proprietà temporanea, si potrebbe rilevare che nulla esclude che la pienezza di potere riconosciuta al «dominus» continui a sussistere anche quando sia preventivamente stabilito che il diritto è destinato ad estinguersi dopo un certo tempo più o meno lungo.

A sostegno di ciò, si può argomentare che la determinazione a tempo riguarda la vita del diritto e non il suo contenuto o, comunque, il modo in cui può essere esercitato.

La validità di un negozio con un tale limite convenzionale, inoltre, non potrebbe essere messa in dubbio neanche se si concepisse come una vera e propria compressione del contenuto del diritto di proprietà, perché, se fosse vero, si dovrebbero ritenere illegittimi tutti i vari limiti legali che operano nello stesso senso. Resisterebbero, infatti, la tipica ed essenziale disponibilità del diritto e la conseguente assenza di ragioni di ordine pubblico che possano escludere la possibilità del libero esplicarsi dell'autonomia negoziale privata. Temporaneità e pienezza del dominio, insomma, potrebbero essere compatibili e il temperamento dei poteri del «dominus» non inciderebbe su nessuno dei due caratteri tipici del diritto di proprietà: godimento e disposizione.

La proprietà temporanea è qualificata dalla temporaneità come desti-

nazione al trasferimento. Da ciò scaturisce l'obbligo in capo al proprietario attuale di conservare la cosa tutelando la situazione giuridica del successivo proprietario.

In tal modo, si configurerebbe una limitazione dei poteri di godimento e disposizione di un proprietario «ad tempus» e ci si chiede, allora, se si possa considerare vero proprietario chi non ha l'attualità del godimento della cosa (proprietà a termine iniziale) o chi ha la consapevolezza attuale di non poterne godere in futuro e definitivamente (proprietà a termine finale).

Ciò premesso, perché ci sia usucapione di un diritto di proprietà o di altro diritto reale è necessario il possesso perdurante di un bene unitamente al non uso altrui. E, se per l'acquisto del possesso è necessaria la situazione di fatto (manifestazione di un avere) ex art. 1140 c.c. («il possesso è un potere di fatto che si manifesta in un'attività»), per conservarlo è necessario l'«animus rem sibi habendi», cioè la volontà di tenere per sé la cosa.

Quindi, se inizialmente è necessario e sufficiente il possesso effettivo della cosa, ai fini — come conseguenza del possesso — dell'acquisto di un diritto reale, è necessaria la volontà di voler mantenere il rapporto di fatto con la cosa, che si esprime nell'«animus domini». Devono, cioè, essere esercitati gli atti con l'intenzione di comportarsi come titolari di un diritto reale.

L'ipotesi della proprietà temporanea, essendo impedito, da un lato (proprietà a termine iniziale) il potere di fatto sulla cosa e, dall'altro (proprietà a termine finale) la possibilità di disporre liberamente, nonché di goderne in futuro, non sarebbe concepibile come possesso di un bene per conseguire la proprietà, ma come potere di fatto sulla cosa accompagnato non dall'«animus rem sibi habendi», ma dall'obbligo di conservare integra la cosa, ovvero dalla certezza di perderla alla scadenza di un termine ben preciso.

Per questi motivi, dunque, pur ammettendo la proprietà temporanea, non vi può essere compatibilità fra questa e l'usucapione.

Diversamente dalla proprietà temporanea, il cui diritto è rigidamente delimitato da una data certa, nella proprietà turnaria il diritto è esercitabile a turno tra i vari titolari in periodi di tempo alterni.

La divisione cronologica del godimento di un bene realizzata con il sistema turnario non è uno strumento nuovo. Già nel diritto romano si afferma la legittimità di una «conventio» tra due comunisti rivolta alla percezione dei frutti da parte di ciascuno «alternis annis». Il modello romanistico, infatti, non ammetteva la contitolarità del diritto, bensì la proprietà parziaria e, cioè, la proprietà piena di ognuno dei comunisti su un unico bene, ma meno estesa di quanto sarebbe stato il diritto di un unico proprietario.

La proprietà turnaria, ai giorni nostri, è giustificata dall'esigenza di rendere accessibile a tutti il diritto di proprietà, esigenza che trova fondamento negli artt. 42 e 47/2 Cost.

I caratteri della proprietà turnaria sono presenti nell'istituto della multiproprietà, in cui la proprietà del bene è divisa in frazioni spazio-temporali e che, più precisamente, consiste in un diritto di proprietà di soggetto titolare plurimo in sé perpetuo in capo ad ogni titolare.

Peraltro, benché in maniera alternata nel tempo, il singolo proprietario conserva un diritto di godimento perpetuo ed esclusivo (non c'è uso promiscuo) sulla quota spazio-temporale spettantegli. Permangono, inoltre, a favore del multiproprietario, il diritto di disposizione, nonché lo «ius excludendi alius».

Il diritto del multiproprietario si potrebbe perciò dire esclusivo e perpetuo nella tutela, ma temporaneo nell'esercizio.

Ai fini dell'usucapione, è necessaria la continuità del possesso, consistente nella permanente manifestazione della signoria sulla cosa con l'intenzione di divenirne titolare. Pertanto, se si verifica una gestione ad intervalli del bene, la continuità del possesso dovrà ravvisarsi nell'esercizio degli atti di gestione ripetuti nei tempi in cui essi devono cadere.

In effetti, la conservazione del possesso, nel caso in cui l'utilizzazione della cosa su cui si esercita il potere di fatto subisca interruzioni dipendenti dalla natura o dalla destinazione economica della cosa stessa, postula il permanere della possibilità di ripristinare, ogni volta che sia possibile, il contatto materiale con la cosa. Il relativo possesso deve peraltro essere esercitato in maniera esclusiva per tutto il periodo richiesto ai fini dell'usucapione.

Una forma particolare di multiproprietà è quella cosiddetta azionaria. In questo caso gli immobili vengono intestati ad una S.p.A. ed il diritto del singolo è rappresentato dal possesso di azioni privilegiate della società proprietaria che ne consentono il godimento.

In questo caso il multiproprietario acquista un diritto personale di godimento (di durata al massimo pari alla vita della società) per frazioni temporali degli immobili intestati alla società medesima.

In tale ipotesi, riscontrata la presenza di un titolo per cui il potere del soggetto sulla cosa si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio di un diritto personale, il rapporto del multiproprietario con il bene si può qualificare come detenzione e non come possesso, con la conseguenza dell'impossibilità di usucapire.