

ALBERTO ABRAMI

Desidero rifarmi a quanto affermato dal Prof. Elisei per illustrare brevemente la progressiva compressione esercitata dal diritto positivo nei confronti della proprietà fondiaria successivamente all'emanazione del codice civile del 1865 e della legge 25 giugno 1865 n. 2359.

E' noto che l'affermazione del diritto di proprietà del singolo sia stato accolto nel codice napoleonico del 1805 ed ivi regolato come una delle conquiste più gelose della rivoluzione francese. In tale codificazione il diritto di proprietà si pone infatti come il riflesso nella sfera economica della libertà individuale, finalmente affrancata dal sistema feudale. L'esercizio del diritto avviene in uno spazio che la natura ha garantito all'individuo e sottratto all'ingerenza dei pubblici poteri ed incontra il solo limite, nel potere di disporre e di godere dei beni da parte del titolare, rappresentato dal rispetto della cerchia degli altri consociati.

A tale idea della proprietà, considerata cioè esclusivamente sotto l'angolo visuale del singolo a cui appartiene, si rifanno le moderne codificazioni degli stati europei non escluso il nostro primo codice civile.

Più tardi con l'affermazione della teoria istituzionale si realizza anche nella nostra legislazione un collegamento tra la sfera di appartenenza del singolo, e quella della socialità. Il titolare del diritto di proprietà è cioè incluso in un'ottica sociale in forza della quale il bene oggetto del diritto di proprietà non viene più considerato in quanto appartenente esclusivamente al singolo, ma in una relazione finalistica con la società.

Entrano ormai in crisi le posizioni individualistiche e il criterio teologico la vince sul profilo attributivo: si pone dunque la correlazione tra il bene e la funzione sociale che quest'ultimo è chiamato ad adempiere, allorché si trovi ad essere connotato con determinate caratteristiche. Si trovano allora accanto alle prescrizioni di diritto privato poste nell'interesse dei singoli, tutta una serie di prescrizioni stabilite dal diritto pubblico per il raggiungimento di finalità di interesse collettivo.

L'accostamento tra il diritto privato e quello pubblico è operato dall'attività della Pubblica Amministrazione alla quale la normativa attribuisce larghi poteri discrezionali. Così possiamo vedere nell'atto amministrativo emanato dal Comune e costituente il piano regolatore urbanistico, zone destinate a verde pubblico o verde privato ed altre considerate sempre a giudizio della Pubblica Amministrazione come aree fabbricabili. Ugualmente è evidente l'assoggettamento alle prescrizioni limitative del diritto di proprietà, allorché la Pubblica Amministrazione decida di imporre il vincolo idrogeologico su determinati terreni; altrettanto può dirsi riguardo alla proprietà fondiaria ricompresa nelle zone costituenti i comprensori di bonifica integrale e montana: qui la legislazione prevede anche obblighi positivi nei confronti dei privati, scaturenti dall'approvazione del piano generale di bonifica.

In conclusione il diritto privato ed il diritto pubblico tendono, come si è già accennato, ad avvicinarsi sempre di più e la mediazione è operata dall'attività della Pubblica Amministrazione che ha il potere di imporre le prescrizioni limitative sui beni costituenti il diritto di proprietà del singolo, in conformi-

tà delle disposizioni di legge, con ampi poteri discrezionali.

Basti considerare la recente legge sulla casa dove si rinvencono chiarissimi esempi di proprietà funzionalizzata in seguito alle scelte operate dalla Pubblica Amministrazione, a tal punto che determinate aree sono completamente sottratte alla libera contrattazione di mercato ed altre invece possono sottostare alle regole poste liberamente dal mercato stesso.

Sono questi poteri che influenzano o che possono sottoporre a particolari tensioni il mercato fondiario e di cui la disciplina dell'estimo non può non tener conto.