

L'ACQUISTO DEI FRUTTI NATURALI (*)

SOMMARIO: 1. — Accessione e produzione. 2. — In che senso la fruttificazione possa considerarsi come una forma di accessione. 3. — Momento dell'acquisto dei frutti naturali. 4. — La presunzione ex art. 443 cod. civ. nell'acquisto dei frutti naturali. 5. — Alienazione dei frutti naturali come cose mobili future. 6. — Alienazione dei frutti naturali come cose presenti; forma e pubblicità del contratto di alienazione. 7. — Pignoramento e vendita giudiziale dei frutti naturali: recenti opinioni sulla natura ed effetti di questi atti. Opinione del GORLA. 8. — Opinione del SATTA. Conclusione. 9. — L'acquisto dei frutti naturali nell'ipotesi di usufrutto. 10. — L'acquisto dei frutti naturali nell'ipotesi di locazione. 11. — L'acquisto dei frutti naturali nel Progetto del libro II cod. civ.

1. — L'art. 443 cod. civ. dispone che la proprietà di una cosa, sia mobile che immobile, attribuisce diritto su quanto essa produce, o vi si unisce naturalmente o coll'arte. Il fatto giuridico, che giustificerebbe l'acquisto, al proprietario della cosa producente, della proprietà sulla cosa prodotta, sarebbe l'*accessione*.

L'*accessione* giustificerebbe l'acquisto della proprietà tanto su ciò che può considerarsi *frutto* o *prodotto* della cosa, quanto su ciò che alla cosa si unisce naturalmente, o *viene unito* per opera dell'uomo. Che questa equiparazione riposi su basi scientifiche è stato ed è vivamente contestato.

(*) Questo lavoro sarà pubblicato negli *Studi di diritto ed economia* in onore del Prof. F. Mancaloni.

L'accessione non è istituto di diritto romano: è concetto introdotto dalla glossa, passato, attraverso l'elaborazione del diritto intermedio, nel codice francese e da questo nel nostro (1). L'acquisto dei frutti avveniva in diritto romano come conseguenza del diritto di proprietà sulla cosa producente (2), il fatto giuridico che giustificava l'acquisto era dunque la *produzione*, non l'*accessione* (denominazione allora sconosciuta). In ossequio alla tradizione romanistica, nel recente progetto II libro del codice civile l'acquisto dei frutti è stato posto sotto una sezione a sè intitolata: "Del diritto su ciò che è prodotto dalla cosa", (3), mentre in un'altra sezione, intitolata: "Del diritto su ciò che si unisce alla cosa", sono contenute, con diverse modifiche, le disposizioni degli art. 446 sg. del codice vigente. È da rilevare peraltro che entrambe le sezioni sono collocate sotto il cap. V intitolato: "Dell'accessione",.

2. — Il primo problema che si presenta a chi esamini il fondamento e la natura giuridica dell'acquisto dei frutti, è quello che ha riguardo alla *causa* dell'acquisto stesso, problema che è intimamente legato all'altro del *momento* in cui può dirsi che tale acquisto abbia luogo.

Ci si può domandare: è esatto ritenere che l'acquisto dei frutti sia assolutamente estraneo alla materia dell'*acces-*

(1) GORLA, *L'accessione nel diritto civile italiano*, Riv. Ital. Scienze Giuridiche, 1931, pagg. 88, 93 e segg. ed ivi le citazioni della dottrina; BARASSI, *I diritti reali*, Milano 1934, pagg. 358, 362 e segg.

(2) MANCALEONI, *Studi sull'acquisto dei frutti in forza di diritti reali sulla cosa fruttifera*, Sassari 1896, pag. 11, nota 1.

(3) Non si può peraltro fare a meno dal rilevare la contraddizione che vi è tra l'affermazione contenuta nella Relazione al progetto II libro (pag. 55) in cui è scritto: "Si è poi sottratto l'acquisto dei frutti alla materia dell'*accessione*, a cui è completamente estraneo", ed il fatto che l'art. 91, che tale acquisto disciplina, è collocato nel progetto proprio sotto il cap. V intitolato "Dell'accessione", il che fa chiaramente intendere che per i compilatori del progetto il diritto su ciò che è prodotto dalla cosa non è se non una forma di *accessione*.

sione, in quanto causa dell'acquisto dovrebbe considerarsi la "fruttificazione", ? (1).

Può dirsi intanto questo: che l'accessione opera in maniera diversa nel caso di acquisto di una cosa per *produzione* e nel caso di acquisto di una cosa per *unione*. Nel primo caso, abbiamo la formazione di una *nuova cosa* (il frutto) ed il conseguente acquisto della proprietà su questa a titolo *originario*; nel secondo caso, invece, la cosa che si unisce (cosa accessoria) *esiste già in natura* ed appartiene ad una persona diversa da quella che ha la proprietà della cosa principale; si ha quindi, in quest'ultima ipotesi, un vero *trasferimento* della proprietà, che avviene *ope legis* da una ad un'altra persona. Ma da questo non ci pare possa giungersi fino a ritenere esistente tra le due ipotesi quel taglio netto che qualche autore vorrebbe, escludendo che tra esse vi sia un qualche elemento comune; meno ancora ad escludere che l'accessione possa considerarsi come causa giustificatrice dell'acquisto anche nel caso della fruttificazione. Il principio dell'accessione tiene conto infatti di una situazione di fatto che è identica tanto nel caso di *unione* quanto nel caso di *produzione*, solo che, nell'un caso, l'unione avviene tra *due cose prima separate* (generalmente avviene per opera dell'uomo: es. art. 449 sg.), mentre, nel secondo (fruttificazione), l'unione si ha per opera della natura, per il fatto cioè che l'una delle due cose ne *produce* un'altra, nasce da un'altra. Non è giusto quindi negare ogni elemento comune alle due ipotesi, per escludere che la produzione possa anche essa considerarsi come una forma di accessione.

(1) Si veda in questo senso, tra i più recenti scritti, oltre la Relazione al progetto cit. in nota precedente, BARASSI, *Diritti reali*, Milano 1934, pag. 362 e segg.; RAVÀ, *Istituzioni di diritto privato*, Cedam, 1938, n. 242, pag. 308 (il quale ultimo considera la fruttificazione come una forma di *accessione*).

Si fa peraltro notare a questo riguardo che l'accessione non opera nel caso di produzione o fruttificazione fino a che il frutto è unito alla cosa produttore, ma opera solo nel momento della separazione o raccolta del frutto, quando cioè invece di un' *unione*, si ha una *separazione*: questo fatto renderebbe impossibile considerare l'accessione come causa giustificatrice dell'acquisto per produzione, mentre invece è logico che tale causa operi quando si ha l'*unione* di due cose *prima divise*.

Ci pare necessario rivedere attentamente questa premessa (da cui parte l'opinione dominante) poichè esclusivamente su essa sono fondate alcune conseguenze di importanza pratica relevantissima.

3. — Esaminiamo attentamente su quali premesse si basi l'affermazione che, nell'ipotesi di *fruttificazione*, l'acquisto del frutto avvenga a favore del proprietario della cosa produttore (è questa infatti l'ipotesi principale che occorre esaminare) nel momento della separazione.

Si adduce come argomento decisivo a favore di questa opinione l'art. 411 cod. civ. e, per l'ipotesi particolare del taglio di piante, l'art. 410 cod. civ. Queste due disposizioni dicono (art. 410): “ Gli alberi sono immobili finchè non vengono atterrati „; (art. 411): “ Sono parimenti immobili i frutti della terra e degli alberi non per anco raccolti e separati dal suolo: essi diventano mobili a misura che sono raccolti o separati dal suolo, quantunque non siano trasportati altrove, salvo che la legge disponga altrimenti „.

Da queste disposizioni si traggono le seguenti illazioni:

1^o) il frutto, prima che venga separato dalla pianta, l'albero prima che venga abbattuto, sono *parti integranti* della

cosa cui sono uniti, formano cioè tutto un *corpus* con essa, tutta una cosa col fondo ⁽¹⁾; quindi

2^o) il momento in cui veramente può dirsi che il proprietario delle piante e del terreno acquisti la proprietà del frutto, è il momento in cui questo diventa *mobile*, cioè diventa cosa autonoma;

3^o) prima di questo momento non è concepibile che il frutto, e la pianta da abbattere, possano formare oggetto di rapporti giuridici (particolarmente compra vendita) altrimenti che come cose *future* ⁽²⁾.

In altro mio lavoro mi sono fermato a confutare diffusamente queste affermazioni ⁽³⁾: mi limiterò quindi ora all'esame della questione nei punti su cui allora ho dovuto sorvolare, con riguardo alle osservazioni che mi sono state opposte e ad alcune opinioni recentemente avanzate per giustificare e spiegare alcune delle conseguenze ora elencate.

Dalle disposizioni degli artt. 410 e 411 cod. civ. può legittimamente trarsi una sola illazione: che i frutti attaccati alle piante (frutti pendenti), e gli alberi attaccati al terreno,

(1) Si veda in questo senso, oltre gli autori citati nella mia *Compra vendita di cosa futura* (pag. 302, nota 1; pag. 314, nota 1; pag. 322, nota 1), BARASSI, *Diritti reali*, pag. 363; GORLA, *La compravendita, la permuta*, in VASSALLI, *Trattato di diritto civile*, 1937, n. 185, pag. 249 con autori ivi citati.

(2) GORLA, *op. cit.* in nota precedente. In giurisprudenza si veda: Cass. 3 agosto 1934, *Giur. Ital.*, 1935, I, 1, 88; 18 luglio 1935, *Giur. Ital. Repert.*, 1936, voce *Vendita*, n. 32, 33, 34; Cass. 30 luglio 1937, *Foro Ital.*, 1937, I, 1198 ed altra giurisprudenza ivi cit. in nota; Cass. 16 Marzo 1938, *Giur. it. I*, 1, 667; Cass. 27 Luglio 1938, *Giur. it. Mass.*, pag. 832, sent. n. 2957. In senso contrario si veda: Trib. Catanzaro, 9 marzo 1935, *Giur. ital. Repert.*, 1936, voce *Vendita*, n. 35; App. Catanzaro, 20 maggio 1936, *Foro Repert.*, 1936, voce *Vendita*, n. 98; Trib. Cremona, 31 dicembre 1936, in *Foro Lombardia*, 1937, fascic. XI, con mia nota: in senso difforme cfr. pure: Cassaz. 30 luglio 1937 (in *Foro*, 1938, I, 628 con mia nota) che ha ritenuto che le piante da abbattere possano formare oggetto di contratto di alienazione come cosa *presente* e vengano quindi *mobilizzate* per effetto del solo consenso manifestato dalle parti contraenti.

(3) *Compra vendita di cosa futura*, n. 104 e segg., pag. 312 sg.

sono beni *immobili*; che essi diventano *mobili* con la separazione dei frutti, coll'abbattimento delle piante. Non può trarsi invece, a mio avviso, l'illazione che i frutti formino, prima della raccolta o separazione, una cosa unica, un *corpus unico*, colle piante, col terreno.

Il frutto esiste *in rerum natura* prima ancora della separazione o raccolta; può, prima ancora della separazione, formare oggetto di rapporti giuridici (come tra poco vedremo) come cosa *attuale* e non solo come cosa *futura* (1), è considerato dalla legge come cosa (immobile: art. 411): non può quindi negarsi che esso abbia autonomia anche per il diritto. La proprietà sul frutto sorge dunque, nel proprietario della pianta, prima ed indipendentemente dal fatto della separazione: sarà proprietà su cosa *immobile* (frutto non separato), ma è sempre diritto reale su cosa fornita di autonomia anche per il diritto. Affermare che solo perchè il codice dichiara che i frutti sono *immobili* prima della separazione o raccolta, essi debbano anche considerarsi come cose sfornite di autonomia, come cose che formino colle piante o col terreno un *corpus unico*, è altrettanto ingiustificato dell'affermare che i mulini, i bagni ed altri edifici galleggianti formino un *corpus unico*, una cosa sola con l'acqua su cui galleggiano, mentre espressamente l'art. 409 cod. civ. presuppone che detti edifici

(1) Mancano quindi, per il nostro diritto, quegli argomenti, indubbiamente di grandissimo peso, che hanno indotto il MANCALEONI, per diritto romano, a giungere alla conclusione che i frutti separati costituiscano una cosa *nuova* e che la proprietà sui frutti sorge nel proprietario della cosa produttrice solo nel momento in cui ha luogo la separazione dei frutti dalla pianta (*Studi sull'acquisto dei frutti*, n. II a XIX, pag. 13 sg., 44). Osserva il MANCALEONI (pag. 13) che "è certo che se si ritiene che i frutti possono, durante la loro coesione, essere oggetto di un diritto reale per sè stante, o che i frutti separati non siano altro che la parte di un tutto che era da essi formato insieme alla cosa fruttifera, resta autorizzata la conseguenza, che la proprietà dei frutti nel proprietario della cosa fruttifera esisteva prima della separazione, mentre negando entrambe le ipotesi, questa conseguenza è del tutto ingiustificata „.

appartengano ad un proprietario diverso dal proprietario dell'acqua. Il Gorla, che nega tale autonomia giuridica del frutto nei confronti della pianta o del terreno (ipotesi del grano, pianticelle di un vivaio, ecc.), finisce per togliere ogni valore a tale premessa quando riconosce ⁽¹⁾ la possibilità che sui frutti pendenti, sulle piante (di un vivaio, ad es.) possa costituirsi una proprietà superficiaria. Se frutti e piante possono formare oggetto di una proprietà *separata* (superficiaria), è logico ritenere che essi siano cose fornite di autonomia per il diritto e che, di conseguenza, il proprietario del fondo, delle piante, abbia sui frutti un diritto di proprietà distinto (sia pure di carattere *immobiliare*), diritto che può essere da lui trasferito ad un terzo mentre i frutti sono pendenti, le piante ancora attaccate al suolo, sia pure nelle forme richieste dalla legge per il trasferimento di immobili.

Non si giustifica altrimenti come la fruttificazione, l'accessione possa considerarsi causa giustificatrice dell'acquisto dei frutti, quando si ammetta che questi formino, prima della separazione, tutto un *corpus* ⁽²⁾ colle piante o col terreno. Sulle *parti* si ha lo stesso diritto che si ha *sul tutto*; quando una cosa viene divisa in parti, queste non formano una cosa *nuova*, nè si forma su questa cosa (sulla parte) un nuovo diritto di proprietà *prima inesistente* ⁽³⁾. L'opinione che considera il frutto come *parte integrante* della cosa producente, è stata sostenuta, per diritto romano, proprio da quegli autori (Savigny, Brinz, Waechter, Goeppert ⁽⁴⁾, ecc.) che hanno

(1) GORLA, *Compravendita*, pag. 251.

(2) GORLA, *L'accessione nel diritto civile italiano*, Riv. ital. scienze giuridiche, 1931, pag. 87 sg.; BARASSI, *Diritti reali*, pag. 363. Secondo il BARASSI, "il frutto, quando ancora è pendente, è *parte integrante*, cioè cosa accessoria".

(3) Cfr. diffusamente al riguardo la mia *Compravendita di cosa futura*, pag. 314 e sg. testo e nota 1; cfr. anche MANCALEONI, *Studi sull'acquisto dei frutti*, pag. 30 sg., n. 13 sg., ed ivi abbondante letteratura.

(4) Cfr. per queste ed altre citazioni: MANCALEONI, *op. cit.*, pag. 30, nota 1. Cfr. anche sopra nota 1, pag. 6.

voluto dimostrare, partendo da questa premessa, che la proprietà sul frutto sorgeva nel dominus della cosa produttrice (piante o terreno) nel momento della nascita del frutto, *prima della separazione* dalla cosa produttrice. Non si vede quindi come, partendo dalla stessa premessa, possa giungersi, per diritto vigente, a conclusioni opposte.

Non riesce poi facile intendere come il frutto possa essere considerato, prima della separazione, un tutto organico colla pianta e col terreno ⁽¹⁾, mentre, col fatto della separazione, diventi una *nuova cosa* solo perchè, dopo la separazione, la cosa produttrice rimane integra. Questa obiezione, che viene mossa a coloro che sostengono l'opinione del frutto come *parte* della cosa produttrice, si basa, a mio avviso, su una inesatta valutazione della realtà naturale da cui dovrebbe trarre il suo fondamento e la sua giustificazione la costruzione teorica che esaminiamo. Gli autori che sostengono che il frutto formi *parte* della cosa fruttifera, hanno evidentemente riguardo al momento in cui il frutto è ancora unito alla cosa produttrice (albero o terreno): non si può dunque ad essi obiettare che dopo la separazione la cosa rimanga identica; prima il "corpus", era formato da pianta (o terreno) più frutto, dopo la separazione rimane evidentemente solo la pianta (od il terreno) nelle stesse condizioni in cui si trovava, non prima della separazione del frutto, ma prima della *produzione* di questo. L'obiezione non può quindi considerarsi giustificata anche da chi, come noi, ritenga che il frutto, prima della separazione, non possa considerarsi una *parte* della cosa che lo ha prodotto.

A nostro avviso, la soluzione di questo problema non può essere in modo alcuno agevolata dalla discussione se il frutto costituisca o meno *parte* della cosa produttrice, formi o meno con questa un corpus unico, poichè, essendo possibile

(1) MANCALEONI, *op. cit.*, pag. 32.

per il nostro diritto che il frutto, prima della separazione, possa formare oggetto di rapporti giuridici (pignoramento, vendita giudiziale, costituzione di proprietà superficiaria) ⁽¹⁾, mancano le premesse perchè quella questione possa agitarsi. Il frutto, quando esiste in *rerum natura* (e per accertare questo dato di fatto è necessario aver riguardo molto spesso alla intenzione delle parti, all'uso che esse intendano fare del frutto, alle consuetudini del luogo in relazione alle esigenze del consumo, commercio ⁽²⁾, ecc.), deve considerarsi esistente come cosa in senso giuridico, cosa *immobile* prima della separazione dalle piante o dal terreno, *mobile* in seguito (art. 411 cod. civ.). Il fatto che il proprietario raccolga o meno i frutti, li separi dalle cose madri, è senza importanza al fine della loro esistenza come cose in senso giuridico (certi frutti sono destinati a non essere separati dalle cose madri: fiori e piante di ornamento, abbellimento, ecc.), come è indifferente per il diritto che il proprietario goda o meno dei frutti *separati* (per opera della natura o dell'uomo) o li lasci invece perdere e deteriorarsi senza usarne. Il proprietario della cosa produttrice (albero o terreno) acquista la proprietà dei frutti nel momento in cui questi esistono, prima della loro raccolta o

(1) Questo è invece negato dal MANCALEONI per diritto romano (*op. cit.*, pag. 13 e segg.), il che fornisce per quel diritto argomento di indubbio peso per la conclusione che il frutto non possa considerarsi come cosa autonoma prima della separazione dalla pianta o dal terreno. È degna di rilievo l'affermazione del MANCALEONI (pag. 25): "Non si nega che i frutti esistano effettivamente appena sono nati. Ciò sarebbe assurdo. Si nega che essi esistano, nel campo giuridico, come cose particolari soggette a rapporti speciali... Il diritto negherebbe dunque una realtà naturale incontestabile. Cfr. anche SATTA, *L'esecuzione forzata*, n. 61, pag. 230, il quale scrive: "Il pignoramento impedisce la immobilizzazione dei frutti. I limiti sono segnati dalla possibilità di eseguire il pignoramento, il quale ha per oggetto una cosa, e quindi presuppone l'esistenza di questa cosa. Ora i frutti esistono dal momento della nascita: soltanto da questo momento quindi sarà possibile il pignoramento...".

(2) Cfr. ampiamente sulla nozione di frutto la mia: *Compravendita di cosa futura*, pag. 309 sg. e più avanti nota 2, pag. 14.

separazione, in virtù dell'*espansione del dominio* che egli ha sulla cosa principale (1).

4. — Che importanza ha dunque l'accessione nel caso dell'acquisto dei frutti?

Non siamo del parere di coloro che negano, in questa ipotesi, all'accessione ogni significato. In altro lavoro ci siamo diffusamente fermati ad esaminare l'importanza e gli effetti dell'accessione nel nostro diritto (2); per l'ipotesi ora in esame ci limitiamo a far rilevare che l'accessione opera, anche per l'acquisto dei frutti, non tanto come *causa* giustificatrice dell'acquisto al proprietario della cosa che li produce (art. 443 cod. civ.) ma come *presunzione* (art. 448 cod. civ.), in quanto per tutti i terzi le due cose (frutto e pianta, frutto e terreno) devono considerarsi appartenenti ad un'unica persona (*dominus soli*) e *solo questa* (salvo le eccezioni fissate dalla legge: pignoramento, vendita giudiziale, art. 589, 610 cod. proc. civ.) può scindere questo legame, alienando i frutti, prima della separazione, indipendentemente dalle cose madri (pianta o terreno), costituendo su essi una proprietà separata (esamineremo subito in che modo). La presunzione che deriva dalla accessione (art. 448) permette, anche in questa ipotesi, a qualunque terzo, che abbia acquistato un diritto sull'immobile (l'acquirente del fondo, ad esempio), di considerare frutto e pianta (o frutto e terreno) come una cosa unica all'effetto di considerarli in proprietà di un'unica persona (il *dominus fundi*): anche in questa ipotesi peraltro è possibile la prova contraria allo scopo di togliere valore a questa presunzione, prova che sarà rivolta a dimostrare che sul fondo è stato

(1) Dottrina concorde: MANCALEONI, *op. cit.*, pag. 45; BARASSI, *Diritti reali*, pag. 364; GORLA, *L'accessione nel diritto civile italiano*, cit., pag. 128, 129.

(2) *Proprietà superficiaria*, Padova, 1936, pag. 304, nota 1, e prefazione pag. X.

costituito un diritto in forza del quale i frutti appartengono a persona diversa dal dominus soli, o che la proprietà sui frutti ancora non separati è stata dal dominus fundi trasferita ad altra persona.

La *presunzione* che scaturisce dall'accessione (art. 448 cod. civ.), non importa dunque la conseguenza che frutto e pianta, frutto e terreno formino un'unica cosa, che il frutto cioè debba considerarsi *parte* della cosa producente e sia privo di ogni autonomia per il diritto, ma importa invece la conseguenza che cosa producente e frutto debbano considerarsi in proprietà del dominus soli, così come deve considerarsi appartenente al dominus soli l'edificio od altra opera costruita sul suo terreno. Il proprietario delle piante o del terreno acquista dunque la proprietà sui frutti per effetto dell'espansione del suo diritto dominicale, ma la legge si preoccupa di evitargli l'onere della prova di questo suo diritto in quanto presume che tale diritto permanga in lui sino a che i frutti sono attaccati alle piante od al terreno, e che qualunque terzo acquisti un diritto sul fondo, non possa far cadere questa presunzione, rompere il legame tra frutto e cosa producente, ma debba considerare le due cose appartenenti ad una persona unica, tranne nelle ipotesi particolari espressamente previste e disciplinate dal legislatore (pignoramento e vendita giudiziale dei frutti).

5. — Poste queste premesse, è necessario ora esaminare se ed entro quali limiti i frutti possano formare oggetto di rapporti giuridici prima del momento della separazione dalla cosa che li ha prodotti (terreno o piante).

L'ipotesi più comune, in pratica, è quella della *vendita volontaria* dei frutti pendenti, delle piante da abbattere. Della

prima ipotesi mi sono occupato in altro lavoro ⁽¹⁾ giungendo a conclusioni che una più matura riflessione mi induce ora a modificare in parte, alla seconda accenno più specificamente in una nota pubblicata nel Foro italiano 1938 ⁽²⁾.

Che il proprietario possa alienare i frutti del suo fondo prima ancora della separazione dalle piante o dal terreno, nessuno discute; si discute invece sulla natura e sugli effetti di questa alienazione. Chi ritiene che frutto e cosa producente formino, prima della separazione del frutto, una *cosa unica*, è indotto necessariamente a considerare tale alienazione come un'alienazione di *cosa futura* (il frutto separato) ed avente per questo natura *mobiliare* (il frutto diventa *mobile* con la separazione, e quindi i contratti che hanno riguardo a frutti raccolti e separati devono considerarsi avere ad oggetto una *cosa mobile*).

Le conseguenze di questa opinione sono evidenti: dal contratto di compra vendita di frutti pendenti deriverebbero immediatamente solo degli effetti *obbligatori* tra le parti; l'effetto *reale* (trapasso della proprietà sui frutti dal venditore al compratore) si produrrebbe solo in un momento futuro *se i frutti saranno separati*, e se, nel momento della separazione, essi saranno ancora in proprietà di colui che li

(1) *Compravendita di cosa futura*, pag. 294 sg., n. 101 sg.; cfr. anche: *Il furto dei frutti pendenti*, in Riv. ital. di diritto penale, 1936, n. 6; *Vendita del grano in erba e pignoramento*, in Foro Lombardia, 1937, fasc. XI.

(2) *Vendita di piante da atterrare*, nota a Cassaz. 30 luglio 1937, n. 2931 (in *Foro ital.* 1938, I, 628); sulla questione cfr. però anche la mia: *Compravendita di cosa futura*, n. 118, pag. 381. Per le citazioni di dottrina e giurisprudenza anteriori al 1935 rinvio pertanto a quest'ultimo mio lavoro (*Compravendita di cosa futura*). Più di recente si veda, Cass. 25 Luglio 1938, sent. n. 2717, *Giur. it. Mass.*, pag. 768, la cui massima è così formulata: "Non è esatto il principio che il taglio del bosco di alto fusto costituisca sempre "frutto", della cosa. Perchè ciò possa affermarsi, come pei boschi cedui, occorre che l'interessato dia la prova che il bosco di alto fusto sia destinato a dare periodicamente un certo prodotto in legna, con una periodicità rientrante nello spazio della vita di un uomo".

ha alienati e possa in quel momento liberamente disporne. La vendita del fondo ad un terzo, implicherebbe la trasmissione a questo terzo anche della proprietà sui frutti non separati (ed il compratore dei frutti pendenti non potrebbe agire verso di lui per la consegna); il pignoramento sui frutti, richiesto dai creditori del dominus fundi, renderebbe, per alcuni autori ⁽¹⁾, *inefficace* nei confronti dei creditori la alienazione compiuta dal debitore, mentre, per altri autori, la proprietà sulla cosa pignorata si trasferirebbe nell'acquirente gravata dal vincolo del pignoramento ⁽²⁾. Dovendo l'alienazione dei frutti pendenti considerarsi come alienazione di *cosa futura*, non sarebbe possibile una *donazione* di essi per l'espresso divieto fatto dalla legge (art. 1064 cod. civ.) di donare beni futuri ⁽³⁾.

(1) SATTA, *L'esecuzione forzata*, Padova 1937, pag. 43, nota 9; 176 sg.

(2) CARNACINI, *Contributo alla teoria del pignoramento*, Padova 1936, n. 35, 36, pag. 195, 202; cfr. anche n. 19, pag. 110 e sg.

Sulla natura del vincolo che grava sul bene pignorato (questione su cui si è fermata di recente in modo particolare l'attenzione della dottrina processualistica) si vedano, oltre i lavori cit. del CARNACINI e del SATTA, CARNELUTTI, *Lezioni*, VI, n. 661; ZANZUCCHI, *Diritto processuale civile*, pag. 448 sg.; SATTA, *Rivendita forzata*, n. 13, pag. 104 sg.; LIEBMAN, *Il titolo esecutivo riguardo ai terzi*, Riv. dir. process. 1934, pag. 148 sg. (ritiene che l'alienazione del bene pignorato compiuta dal debitore, produca il trasferimento della proprietà nel terzo acquirente, ma la cosa pignorata rimanga soggetta "al vincolo del pignoramento ed alla esecuzione: la quale peraltro prosegue contro il debitore quale sostituto processuale del terzo, al quale egli ha trasferito il suo diritto mentre pendeva il processo."); PUGLIATTI, *Esecuzione forzata e diritto sostanziale*, pag. 148 sg. testo e nota 39, con ampie citazioni di dottrina straniera (ritiene che "l'alienazione sarà inefficace rispetto al processo, in quanto non può ostacolarne lo svolgimento, ma sarà pienamente efficace nel campo del diritto sostanziale ... Il processo esecutivo costituirebbe quindi "un ostacolo esterno, influente fino al punto di sospendere, ridurre o distruggere l'efficacia dell'alienazione stessa."); CARBAGNATI, *L'esecuzione forzata immobiliare contro il terzo possessore*, Riv. dir. process. 1936, I, pag. 123 ("le alienazioni del bene posteriori al pignoramento, sebbene sostanzialmente valide, risultano inefficaci di fronte alla esecuzione pendente ...").

(3) In dottrina si riconosce la validità di una donazione avente ad oggetto frutti ancora non raccolti quando si tratti di "frutti dell'anno o frutti della ven-

L'indagine di fatto, che deve ritenersi in ogni caso pregiudiziale, è rivolta ad accertare volta per volta quale sia stata la vera intenzione delle parti nel contrattare su frutti non separati, accertare cioè se esse abbiano inteso che la proprietà sui frutti venisse immediatamente trasferita dal compratore al venditore, oppure abbiano semplicemente voluto che il compratore acquistasse la proprietà sui frutti in un momento futuro (quello della separazione). In mancanza di un'esplicita dichiarazione di volontà nel primo senso, deve presumersi che solo a questo secondo effetto il contratto sia stato stipulato (trasmissione della proprietà dei frutti nel momento della separazione) poichè, nel primo caso, dovendo la volontà delle parti intendersi rivolta a derogare alle conseguenze che derivano dall'operare dell'accessione (presunzione ex art. 448 cod. civ.) dovrebbe la dichiarazione di volontà delle parti essere *esplicita* in questo senso e rivestire inoltre le forme speciali che subito esamineremo. In mancanza di un'esplicita dichiarazione contraria delle parti deve dunque ritenersi che, contrattando su frutti non separati, esse abbiano inteso contrattare su *cosa futura mobile*,

demmia di un determinato fondo, sebbene i frutti siano *cose future* nel senso che *nondum nati sunt* „ (ASCOLI, *Donazioni*, II ediz., Milano, 1935, pag. 208).

Non vediamo le ragioni di questa distinzione e della eccezione che in questo modo si vorrebbe introdurre al tassativo divieto dell'art. 1064 cod. civ. Se i frutti si considerano *cose future* in ogni caso, non vi è, mi pare, ragione per distinguere la donazione dei frutti dell'anno (in che modo questo debba computarsi avuto riguardo all'ipotesi particolare ora in esame, non è chiaro) da quella avente ad oggetto frutti degli anni successivi.

L'unica distinzione che potrebbe avere importanza, sarebbe, se mai, quella tra frutti nati ma ancora non raccolti, e frutti che debbono ancora nascere: questo però quando i primi vengano considerati *cose presenti* e solo ai secondi venga riservata la qualifica di *cose future*. Altrimenti, il divieto della donazione dovrebbe valere per tutti, poichè sussisterebbero anche in questa ipotesi quei motivi che hanno ispirato il divieto sancito dall'art. 1064 cod. civ. (mancanza cioè di una spogliazione *attuale* ed *irrevocabile* da parte del donante della proprietà sulla cosa donata: ASCOLI, *op. cit.*, pag. 204 sg.).

con riguardo cioè al momento in cui il frutto verrebbe separato dalla cosa produttrice. Le conseguenze, gli effetti del contratto, sarebbero dunque quelli indicati dall'opinione dominante in dottrina e giurisprudenza ⁽¹⁾ e di cui ora abbiamo fatto cenno.

6. — Veniamo ora all'esame dell'altra ipotesi, più discutibile e più interessante.

Le parti dichiarano di alienare (vendere o donare) frutti pendenti e vogliono che la proprietà su essi passi *immediatamente* dal venditore nel compratore. Impossibile, si risponde, perchè il frutto, prima della separazione, è *pars rei*, manca di ogni autonomia per il diritto. Abbiamo già esposto gli argomenti che stanno contro quest'ultima affermazione; vediamo di trarre ora dalle premesse che abbiamo posto, le conseguenze.

L'accessione, abbiamo detto, opera nel caso della fruttificazione nello stesso modo in cui opera nel caso di "piantagione", in genere (la "piantagione", dà luogo infatti ad una fruttificazione): tutto ciò che è incorporato al suolo (alberi, piantine, grano, ecc.) è *presunto* essere stato posto dal

(1) La giurisprudenza della Cassazione è stata in questi ultimi anni abbastanza concorde nel considerare la vendita pura e semplice di frutti pendenti come un contratto avente ad oggetto una cosa *mobile futura*, in cui l'effetto reale dovrebbe intendersi condizionato sospensivamente al fatto della separazione o raccolta dei frutti. Cfr. da ultimo, in questo senso, Cassaz., 30 luglio 1937, *Foro Ital.*, 1937, I, 1198 ed altra giurisprudenza ivi cit. Cass. 16 Marzo 1938, *Giur. it.* I, 1, 667; Cass. 27 Luglio 1938, *Giur. it. Mass.*, pag. 832, sent. n. 2957. Non è peraltro da nascondere che la stessa Cassazione (30 luglio 1937, in *Foro*, 1938, I, 628), ha ritenuto sufficiente il consenso delle parti a rendere *mobili* cose dichiarate espressamente immobili dalla legge (piante da abbattere: art. 410 cod. civ.) senza peraltro giungere a sostenere (la questione non era stata affacciata) che la proprietà sulle piante passi nel compratore, per effetto del solo consenso, anche prima ed indipendentemente dal fatto dell'abbattimento (per la critica di questo giudicato, cfr. la mia nota in *Foro cit.*).

proprietario ed appartenergli (art. 448 cod. civ.) *finchè non consti del contrario*. È dunque possibile dimostrare che alcune cose esistenti sul terreno, e dichiarate immobili dalla legge (opere, piantagioni, ecc.), appartengano a persona diversa dal dominus soli. Questa prova, è bene subito avvertirlo, non tende sempre a dimostrare l'esistenza di una proprietà *superficiaria* in persona diversa dal dominus soli, ma può essere rivolta a dimostrare l'esistenza di una semplice proprietà *separata* su alcune cose *temporaneamente immobilizzate*, cose cioè che il terzo proprietario non ha diritto alcuno a mantenere nel terreno altrui ⁽¹⁾ (l'esistenza o meno di questo diritto a mantenere le cose nel terreno altrui, è l'elemento più importante che vale appunto a distinguere la vera e propria proprietà *superficiaria*, a cui tale diritto è connaturale, dalla semplice proprietà *separata*, che invece manca di tale diritto). Questa proprietà *separata* su cose immobilizzate nell'altrui terreno, può esistere sino a che queste cose conservino nei riguardi del terreno un'autonomia di fatto, in quanto cioè, tolte dal terreno, non periscano ma conservino quelle caratteristiche che possedevano prima della separazione ⁽²⁾. Orbene, in questa situazione, di fatto e giuridica, si trovano appunto i frutti pendenti, quei frutti cioè che, avendo raggiunto quel grado di maturazione che è indispensabile per la loro utilizzazione, devono ormai considerarsi come cose a sè, distinte dalla cosa produttore, anche se ad essa organicamente unite e per questo temporaneamente *immobilizzate*.

(1) Per questa distinzione si veda diffusamente la mia: *Proprietà superficiaria*, Prefazione, pag. VII sg., n. 31 sg., pag. 77 sg. n. 87, 88, pag. 269 sg. Ipotesi specifica di semplice proprietà *separata* su piante, è quella cui ha riguardo l'art. 449 cod. civ., quando il dominus soli abbia piantato nel suo terreno piante altrui che possano essere tolte senza perire. L'originario proprietario delle piante conserva su queste la proprietà (separata) nonostante l'*implantatio*, mentre non può dirsi che abbia la proprietà *superficiaria* in quanto manca di un qualunque diritto sul terreno.

(2) *Proprietà superficiaria*, loco cit.

Il fatto dell'immobilizzazione importa però delle conseguenze che non devono essere trascurate; importa soprattutto la subordinazione delle cose immobilizzate (in questo caso: dei frutti) alle regole sull'accessione. Una proprietà *separata* su queste cose non può sussistere, e non può essere fatta valere nei confronti dei terzi, se non nelle ipotesi in cui è consentito alle parti derogare alle regole sull'accessione; i terzi non possono ignorarla quando essa sia stata costituita nelle forme richieste dalla legge per i trasferimenti di beni immobili, per la costituzione di uno stato di fatto contrario alla presunzione stabilita dall'art. 448 cod. civ.

In breve: poichè il trasferimento della proprietà sui frutti pendenti mira a costituire sui frutti (beni immobilizzati e quindi soggetti alla presunzione di cui all'art. 448 cod. civ.) una proprietà *separata*, distinta cioè dalla proprietà che si ha sulla *cosa producente* (sia esso *terreno*, nell'ipotesi di grano, canapa ecc., oppure *piante* nell'ipotesi di arancie, olive, ecc.), è necessario che il contratto di trasferimento rivesta la forma scritta (per la donazione è necessario l'atto pubblico: art. 1056 cod. civ.) e sia sottoposto alla trascrizione per essere opponibile ai terzi, così come ogni altro contratto che abbia per oggetto il trasferimento della proprietà di immobili (tali sono i frutti prima della loro separazione: art. 411 cod. civ.) o che importi rinuncia da parte del dominus fundi alle conseguenze che derivano dai principii sull'accessione (1).

Tale contratto, ed il conseguente trasferimento della proprietà sui frutti, sarà opponibile ai terzi solo dal giorno della trascrizione, e non potrà quindi pregiudicare i diritti

(1) Per la forma e pubblicità da darsi al contratto in cui si contenga una "rinuncia alla accessione", cfr. la mia: *Proprietà superficiaria*, n. 81, pag. 246 testo e note, ed ivi le citazioni di dottrina e giurisprudenza.

da essi legittimamente acquistati prima di quel momento (art. 448 cod. civ.). Se i terzi (creditori del dominus fundi) avessero eseguito un pignoramento sui frutti pendenti (art. 589 cod. proc. civ.) mancherebbe al proprietario del terreno (presunto proprietario dei frutti per accessione) la possibilità di trasferire la proprietà dei frutti libera da ogni vincolo ad una terza persona.

7. — Giunti a questo punto, rimane da considerare l'ipotesi del pignoramento e vendita giudiziale dei frutti pendenti, riesaminando le conclusioni accolte in altro lavoro ⁽¹⁾, in relazione alle obiezioni che mi sono state mosse e ad alcune opinioni avanzate di recente in dottrina.

La possibilità nei frutti di essere pignorati e venduti giudizialmente prima della separazione (art. 589, 610 cod. proc. civ.) importa intanto la conferma dell'esattezza della premessa da cui siamo partiti, del fatto cioè che i frutti vengano considerati dalla legge stessa come *cose autonome* anche prima della separazione dalla cosa produttrice (piante o terreno), e la dimostrazione di una delle conseguenze a cui siamo pervenuti, del fatto cioè che sui frutti non separati è possibile costituire una proprietà *separata* in capo ad una persona diversa dal dominus fundi o soli.

In altro lavoro ho ritenuto possibile estendere i principii che regolano la vendita giudiziale ed il pignoramento dei frutti, alla vendita volontaria, mai peraltro ho sostenuto ⁽²⁾ che la vendita volontaria dei frutti pendenti debba considerarsi suscettibile di produrre immediatamente l'effetto reale *solo*

(1) *Compra vendita di cosa futura*, n. 105 sg., pag. 324 sg.

(2) Come invece vorrebbe farmi dire il GORLA *L'atto di disposizione dei diritti*, Perugia 1936, pag. 28, nota 1); tale obiezione non è però ripetuta nella *Compravendita e permuta*, in VASSALLI, *Trattato di diritto civile*, pag. 250.

perchè tale effetto produce la vendita giudiziale ⁽¹⁾. Mi si è obiettato ⁽²⁾ che i principii che regolano il pignoramento e la vendita giudiziale dei frutti pendenti non sono estensibili alla vendita volontaria perchè:

a) le disposizioni degli art. 606 sg. cod. proc. civ. devono considerarsi *eccezionali* nei confronti della disposizione dell'art. 411 cod. civ. ⁽³⁾;

b) la vendita volontaria di frutti pendenti deve ritenersi vendita di un *genus*; i frutti diventerebbero *species* solo attraverso la determinazione che se ne fa col pignoramento; solo per questo alla vendita giudiziale dei frutti pendenti dovrebbe riconoscersi un'efficacia che la vendita volontaria non ha, e non sarebbe quindi lecito desumere dall'efficacia della prima l'efficacia anche della seconda ⁽⁴⁾.

Esaminiamo queste due obiezioni.

La prima, mossa dal Gorla, è indubbiamente fondata, ed io stesso avevo riconosciuto il carattere eccezionale delle disposizioni degli artt. 589, 610 cod. proc. civ. nei confronti dell'art. 411 cod. civ. ⁽⁵⁾: i limiti di questa *eccezione* sono peraltro assai più ristretti di quanto Gorla vorrebbe. L'art. 411 cod. civ. finisce infatti con queste parole: "Essi (i frutti) *diventano mobili* a misura che sono raccolti o separati dal suolo, quantunque non siano trasportati altrove, *salvo che la legge disponga altrimenti* „. La legge infatti deroga a questa regola, considerando *mobili* i frutti ancora *non separati*, quando essi formino oggetto di pignoramento (art. 589 cod.

(1) Cfr. la mia: *Compravendita di cosa futura*, pag. 328 sg. ed autori ivi cit. in note.

(2) GORLA, *Compravendita e permuta*, pag. 250, 251; SATTA, *L'esecuzione forzata*, pag. 231, testo e nota 22 (i due autori adducono però ragioni diverse che saranno esaminate nel testo).

(3) Così GORLA, *Compravendita e permuta*, pag. 251, testo e nota 8.

(4) Così Satta, *L'esecuzione forzata*, Milano 1937, pag. 231.

(5) Cfr. la mia op. cit. pag. 327 e 374.

proc. civ.) e di vendita *giudiziale* (art. 610 cod. proc. civ.); è logico quindi ritenere che, ove manchi un'esplicita disposizione legislativa che deroghi alla regola di cui all'art. 411 cod. civ., i frutti non possano essere considerati come cose *mobili* prima del momento della loro separazione dalle piante o dal terreno. Ma a questo solo effetto si limita l'eccezione stabilita dagli artt. 589, 610 cod. proc. civ.: nulla autorizza l'altra conseguenza, che arbitrariamente da tali disposizioni vorrebbe desumersi, la conseguenza cioè che i frutti debbano considerarsi come cose quando la legge li considera *mobili*, e siano invece una *pars rei*, privi di ogni autonomia giuridica, quando la legge li classifica *immobili*. La premessa generale, a cui le disposizioni degli artt. 589, 610 cod. proc. civ. non apportano nessuna eccezione (apporterebbero invece una conferma col fatto di considerare i frutti pendenti come possibili oggetti di rapporti giuridici), rimane ferma: i frutti sono cose autonome per il diritto sia prima della loro separazione dalla cosa produttore (quando sono *immobili*), sia dopo la separazione (quando sono *mobili*). Della esattezza o fondatezza di questa premessa non si dovrebbe dubitare quando si riconosce la possibilità, nel frutto ancora attaccato al terreno, di formare oggetto di proprietà divisa (separata o superficiaria), quando dall'art. 448 cod. civ. risulta ben chiaramente la possibilità di dimostrare la insussistenza di quegli effetti che l'accessione fa solo presumere (la non appartenenza cioè di beni immobilizzati al proprietario del suolo) (1).

(1) Sotto questo aspetto non ha ragione di essere la critica del GORLA (*Compravendita*, pag. 251, nota 8) poichè io ho negato che le disposizioni degli art. 589, 610 cod. proc. civ. possano considerarsi come disposizioni eccezionali nei riguardi del principio che i frutti pendenti debbano considerarsi cose autonome (nelle disposizioni citate dal cod. proc. civ. io ho trovato anzi un'ulteriore conferma di questo principio), mentre ho considerato eccezionali queste disposizioni nei confronti di quella dell'art. 411 cod. civ. per quanto da questa premessa io non abbia allora tratto le conseguenze che ora ne traggio.

Possiamo quindi concludere su questo punto ritenendo che i frutti, prima della loro separazione dalla cosa producente, non possano considerarsi beni *mobili presenti* (e non possano quindi formare oggetto di contratti che ad essi abbiano riguardo con tale caratteristica) se non nelle ipotesi specificamente indicate dalla legge e precisamente nel caso di *pignoramento* e *vendita giudiziale* dei frutti; possano però formare oggetto di un contratto col quale si miri ad attuare un trasferimento *immediato* della proprietà, quando si abbia ad essi riguardo come a beni *immobili*.

8. — L'obiezione mossa dal Satta importa invece la determinazione del motivo per cui il legislatore avrebbe introdotto l'eccezione di cui agli artt. 589, 610 cod. proc. civ. Secondo il Satta, il pignoramento avrebbe l'effetto di tramutare in vendita di *species* quella che prima sarebbe solamente una vendita di *genus*, tanto che il Satta dà come *indiscutibile* la conseguenza che, se i creditori del compratore eseguano un pignoramento sui frutti che quello abbia acquistati prima della separazione, la proprietà passerebbe immediatamente “per effetto della determinazione fatta col pignoramento”, ed i creditori del venditore non potrebbero quindi più eseguire pignoramenti sui frutti pendenti venduti dal loro debitore.

L'obiezione del Satta appare dunque fondata più sull'esistenza o meno di presupposti di fatto, anzichè su argomentazioni prettamente giuridiche. Ammesso infatti che le parti abbiano contrattato su frutti pendenti *specificando* quali frutti debbano considerarsi oggetto del contratto, così come farebbe l'ufficiale giudiziario procedendo ad un pignoramento, dovrebbe ritenersi senz'altro, partendo dalle premesse da cui è partito il Satta, che la proprietà sui frutti non separati passerebbe immediatamente, per effetto del consenso delle

parti contraenti, con le conseguenze poste in rilievo dallo stesso Satta.

Appare peraltro privo di utilità l'impostare la questione nel modo in cui il Satta la propone. L'ipotesi su cui si discute non è quella di una vendita *generica* (chè altrimenti le conseguenze a cui giunge il Satta deriverebbero dalla natura di questo contratto e non dalla particolare figura della vendita dei frutti pendenti), ma di una vendita di *species*: si tratta infatti di determinare gli effetti della vendita volontaria quando essa abbia ad oggetto frutti non separati, *indicati specificamente* (il grano di un determinato campo, le olive pendenti da determinati alberi, ecc.). In questi casi, il pignoramento non servirebbe sicuramente a determinare l'oggetto della prestazione meglio di quanto le parti stesse lo abbiano già determinato: dovrebbe dirsi allora che la proprietà sui frutti non separati passi immediatamente anche nella vendita volontaria ed anche indipendentemente dalla effettuazione di un pignoramento? Accettando la premessa del Satta (vendita di frutti stipulata come vendita di *species*) non vedo proprio quali ragioni vi sarebbero per dubitare della fondatezza di una risposta affermativa; chi abbia seguito invece la ricerca fatta nei paragrafi precedenti, giustificherà al mio dissenso su questo punto.

Al pignoramento non può riconoscersi l'effetto di *determinare* l'oggetto di una compra vendita e produrre in questo modo un trasferimento del dominio, al cui verificarsi ostava, non già l'*indeterminatezza* dell'oggetto (questo era già determinato dalle parti anche prima del pignoramento), ma la natura di questo (trattandosi di cosa *immobile*, il trasferimento può avvenire solo quando siano state rispettate le forme speciali richieste dalla legge: art. 1314 e 1932 cod. civ.): al pignoramento la legge ricollega un altro effetto (eccezionale rispetto alla disposizione dell'art. 411 cod. civ.),

quello di *mobilizzare* i frutti ancora non separati. Ora, deve domandarsi se il fatto che il pignoramento renda *mobile* una cosa prima *immobile*, sia sufficiente a produrre quel trasferimento della proprietà sui frutti non separati, trasferimento che le parti hanno dichiarato di volere *esplicitamente* per quanto abbiano stipulato un contratto nella forma richiesta dalla legge per l'alienazione di *mobili*. Riteniamo di no.

I frutti sono beni *immobili* prima della separazione (art. 411); può su essi costituirsi una proprietà *separata*, mentre ancora sono organicamente uniti alla cosa producente, in capo a persona diversa dal dominus fundi, ma tale particolare forma di proprietà può sorgere solo quando siano state rispettate le forme richieste dalla legge per l'alienazione di beni *immobili*, quando vengano *erga omnes* annullati gli effetti della presunzione di cui all'art. 448 cod. civ.

Il pignoramento *non fa diventare mobili* i frutti pendenti, ma i frutti sono invece considerati mobili *in quanto pignorati e per i limitati effetti che il pignoramento produce*. Se si verificasse perenzione del pignoramento, se questo venisse annullato, se il creditore pignorante venisse tacitato e desistesse dall'esecuzione mobiliare, i frutti dovrebbero considerarsi *immobili* a tutti gli effetti. L'invalidità dell'atto di alienazione per vizio di forma (si è usata la forma delle alienazioni *mobiliari* invece di quella richiesta per le alienazioni di *immobili*), la sua impotenza ad operare quel trasferimento immediato della proprietà sui frutti voluto dalle parti, non possono essere in alcun modo sanati dal pignoramento: questo, se praticato dai creditori del *venditore*, avrà efficacia *immediata*, nel senso che i frutti passeranno in proprietà dell'acquirente, nel momento della loro separazione, gravati dal pignoramento (secondo la tesi del Satta sulla natura del pignoramento, l'alienazione dovrebbe considerarsi *inefficace* nei confronti dei creditori: *retro*, note 1 e 2 pag. 15). Se il pignoramento

venisse praticato dai creditori del *compratore*, avrebbe lo stesso effetto di un pignoramento praticato su cosa *altrui* e dovrebbe quindi cedere di fronte ad un successivo pignoramento praticato dai creditori del venditore, come pure sarebbe inefficace nell'ipotesi in cui il fondo venisse alienato ad un terzo, nei confronti del quale l'alienazione dei frutti, fatta dal precedente proprietario, debba considerarsi priva di ogni effetto giuridico ⁽¹⁾. Il passaggio della proprietà sui frutti in seguito a vendita volontaria è del tutto indipendente dal pignoramento, mentre, a sua volta, il creditore pignorante non può risentire danno alcuno da alienazioni compiute dal suo debitore dopo il pignoramento (od anche prima, quando tali alienazioni siano state fatte con la forma di alienazioni sui mobili). Gli speciali effetti che la legge, in questa ipotesi particolare, fa nascere dal pignoramento e dalla vendita giudiziale dei frutti pendenti (art. 589, 610 cod. proc. civ.) si giustificano, secondo noi, col fatto della *pubblicità* e conseguente *opponibilità ai terzi* di questi atti, *con la loro idoneità, cioè, a fornire quella prova che deve considerarsi sufficiente ad annullare la presunzione di cui all'art. 448 cod. civ.*

Riteniamo quindi che la vendita dei frutti pendenti, effettuata con le forme della procedura esecutiva (artt. 610, 623 sg. cod. proc. civ.), produca l'effetto del trasferimento della proprietà sui frutti pendenti all'aggiudicatario, e, di conseguenza, dal momento dell'aggiudicazione nessun diritto

(1) La giurisprudenza della Cassazione ritiene concordemente che la vendita volontaria dei frutti debba considerarsi come vendita sottoposta a condizione sospensiva e pertanto il compratore dei frutti non abbia, prima della separazione, un diritto reale ma semplicemente un *jus ad rem habendam*, il che importa che tale vendita sia inopponibile ai terzi (che abbiano pignorato i frutti od acquistato la proprietà dell'immobile prima della separazione di quelli). Cfr. Cass., 6 marzo 1936, *Foro Mass.* 1936, pag. 157, n. 767; Cass. 19 gennaio 1937, *Foro Mass.* pag. 35, n. 141; Cass. 30 aprile 1937, *Foro Mass.* 1937, pag. 314, n. 1380; Cass. 30 luglio 1937, *Foro* 1937, I, 1198 sg., con nota di richiami; Cass. 16 Marzo 1938, *Giur. it.* I, 1, 667; Cass. 27 Luglio 1938, *Giur. it. Mass.*, pag. 832, sent. n. 2957.

sui frutti possano più vantare nè il precedente dominus soli (proprietario dei frutti per accessione) nè i di lui creditori od aventi causa (ad es. l'acquirente di frutti in forza di compra vendita di cosa futura).

9. — Abbiamo esaminato sinora le questioni più importanti che sorgono circa l'acquisto dei frutti naturali da parte del proprietario della cosa producente (piante o terreno): ritengo utile spendere qualche parola circa l'acquisto dei frutti da parte dell'usufruttuario ed affittuario del fondo.

Il codice dice espressamente (art. 480 cod. civ.) che i frutti *non separati* all'inizio dell'usufrutto appartengono all'usufruttuario, mentre appartengono al proprietario i frutti *non separati* alla fine dell'usufrutto. Già altra volta ho cercato di determinare in che modo si produca l'acquisto dei frutti naturali all'usufruttuario, nè ho ora motivo per modificare le conclusioni allora accolte (1). L'usufruttuario acquista la proprietà dei frutti naturali per effetto ed in forza del diritto reale di godimento che egli ha sul terreno, sul fondo (2). La concessione del diritto di usufrutto impedisce, come effetto naturale, che abbiano a verificarsi gli effetti dell'accessione: all'inizio dell'usufrutto i frutti non separati appartengono dunque all'usufruttuario *in forza del suo diritto*, anche indipendentemente dal fatto della *separazione*. La separazione dei frutti deve considerarsi come un atto puramente facoltativo, che l'usufruttuario può o meno compiere nel periodo di

(1) Cfr. la mia: *Proprietà superficiaria*, n. 25, pag. 60 sg., con autori cit. in nota 1 e 2, pag. 62.

(2) In questo senso, MANCALEONI, *Studi sull'acquisto dei frutti*, pag. 151 a 157 e pag. 161 con autori ivi cit.; BONFANTE, *Corso di diritto romano*, vol. II, *La proprietà*, Sez. II, pag. 125, parag. 2, con autori ivi cit. in note ed a pag. 125, 126. Questi autori ritengono che l'acquisto dei frutti all'usufruttuario avvenga a titolo *originario*.

tempo in cui ha il godimento del fondo: tale atto non può considerarsi un presupposto necessario perchè l'acquisto dei frutti si produca a suo favore ⁽¹⁾. Questa conseguenza confermerebbe ancor meglio l'opinione che l'acquisto dei frutti abbia luogo (per effetto dell'accessione o di un diritto reale sul fondo) *prima della separazione*, quando i frutti sono ancora *pendenti*.

L'usufruttuario può dunque alienare i frutti come cosa presente o come cosa futura, ma valgono evidentemente anche per lui quelle restrizioni e limitazioni di cui abbiamo fatto parola per il proprietario del fondo, con questo in più, che l'acquirente dei frutti deve provvedere alla loro *separazione* prima della fine dell'usufrutto, per impedire che altrimenti operi il fatto giuridico dell'accessione e proprietario dei frutti debba essere considerato, *erga omnes* e per tutti gli effetti, il proprietario del fondo.

Ad eguali conseguenze deve giungersi anche per il pignoramento dei frutti eseguito in odio all'usufruttuario (od al proprietario del fondo). Costituendo il fatto della *separazione* dei frutti il presupposto necessario per impedire l'operare dell'accessione o farne valere gli effetti (a seconda che si abbia riguardo al momento in cui si inizia l'usufrutto od al momento in cui finisce), il pignoramento effettuato sui frutti

(1) Il codice dispone infatti testualmente che "i frutti naturali che al cominciare dell'usufrutto *non sono ancora separati* dalla cosa che li produce, appartengono all'usufruttuario, ecc. ", il che porta appunto a ritenere che l'acquisto si produca a favore dell'usufruttuario sui frutti *pendenti* e che l'atto della separazione non rappresenti se non esercizio della facoltà di godimento che egli ha sul fondo e di proprietà che ha sui frutti. Col finire dell'usufrutto opera invece immediatamente l'accessione, e dei frutti a quel momento non separati deve ritenersi proprietario il dominus fundi (art. 480 cod. civ.). Cfr. anche BARASSI (*Diritti reali*, pag. 359 sg.), il quale ritiene ci si debba attenere alla lettera della legge, interpretando quindi l'art. 480 nel senso ora indicato; cfr. però dello stesso Autore, *I diritti reali limitati*, Milano 1937, pag. 182, dove invece si parla di un acquisto dei frutti all'usufruttuario "con la separazione".

pendenti in odio al proprietario del fondo prima dell'inizio dell'usufrutto (s'intende che l'usufrutto costituito sul fondo in un momento successivo al pignoramento dei frutti, non potrebbe annullare gli effetti di quest'ultimo) sarebbe privo di effetto se i frutti non fossero *separati* prima di quel momento, mentre, all'incontro, sarebbe privo di effetto il pignoramento sui frutti effettuato in odio all'usufruttuario quando i frutti non fossero separati prima della fine dell'usufrutto.

10 — Si ritiene invece, a ragione, che l'affittuario del fondo non acquisti la proprietà dei frutti a titolo originario, perchè la locazione non dà al conduttore un diritto capace di neutralizzare *erga omnes* l'operare dell'accessione (1).

I frutti, sino a che rimangono organicamente uniti alla cosa producente, appartengono al proprietario di questa: cadono in proprietà dell'affittuario nel momento e per il fatto della *separazione*, in quanto il godimento del fondo, l'acquisto dei frutti, forma il corrispettivo del fitto che il conduttore paga.

L'affittuario ha il diritto di raccogliere i frutti del fondo, e la legge dispone anzi espressamente che l'affitto di un fondo rustico senza determinazione di tempo si reputa fatto per il tempo che è necessario affinchè l'affittuario *raccolga tutti i frutti* del fondo locato (art. 1622 cod. civ.). La *raccolta dei frutti* rappresenta dunque quel godimento della cosa, che è la causa

(1) Il contratto di locazione non è tra quei contratti che importano a favore del concessionario la costituzione di una proprietà superficiaria; cfr. al riguardo la mia: *Proprietà superficiaria*, n. 61 sg.; n. 78, pag. 234 sg.; n. 85, p. 259 sg., 273 sg. In giurisprudenza cfr. Cass. 16 Marzo 1938, *Giur. it.*, I, 1, 667. Questo giudicato nega al mezzadro o colono un diritto di proprietà sui frutti prima della loro raccolta o separazione dalle piante o dal terreno; gli nega quindi il potere di trasmettere tale proprietà separata ad un terzo nel periodo di tempo in cui i frutti sono ancora pendenti. Nel momento della raccolta sorge sui frutti il privilegio del proprietario (art. 1958 n. 3 cod. civ.) e tale privilegio ha effetto anche nei confronti di chi detti frutti abbia acquistato, prima della raccolta, dal mezzadro o colono.

della obbligazione al pagamento del fitto, obbligo assunto dall'affittuario col contratto di locazione (cfr. art. 1569 cod. civ.).

Il locatore assume l'obbligo di lasciar godere della cosa affittuario (fare quindi quanto è necessario a che questi possa raccogliere i frutti del fondo), l'affittuario assume l'obbligo di pagare il corrispettivo di questo godimento.

La stipulazione di un contratto di locazione di un fondo rustico non importa dunque, data la natura delle obbligazioni assunte dalle parti, alcuna deroga al principio dell'accessione, chè anzi, se si bada, il necessario presupposto a che il conduttore del fondo possa raccoglierne i frutti, è proprio l'appartenenza di questi al locatore, al quale la proprietà sui frutti del fondo deve essere riconosciuta in virtù del fatto giuridico dell'accessione⁽¹⁾. Se il dominus fundi impedisse al conduttore di raccogliere i frutti, quest'ultimo potrebbe agire verso il locatore per richiedere l'adempimento dell'obbligazione da lui assunta, ma ove il locatore, nel momento in cui la raccolta dei frutti dovrebbe aver luogo, non dovesse più considerarsi proprietario dei frutti per accessione (egli ha, ad esempio, alienato il fondo ad un terzo), al conduttore non rimarrebbe altro mezzo per la tutela dei suoi diritti se non quello di domandare il risarcimento del danno (cfr. art. 1601 cod. civ.), tranne, beninteso, nelle ipotesi in cui il contratto di locazione sia opponibile anche all'acquirente del fondo: cfr. art. 1597 sg. cod. civ.

Si ha dunque che il conduttore non ha la possibilità di trasmettere la proprietà sui frutti prima del momento della

(1) In diritto romano la *traditio* era considerata elemento essenziale per l'acquisto dei frutti nell'ipotesi di locazione, tanto che la volontà contraria del locatore al trasferimento dei frutti era considerata sufficiente ad impedire al conduttore l'acquisto di essi. Cfr. al riguardo, MANCALEONI, *Studi sull'acquisto dei frutti*, pag. 154, con le fonti ivi cit. in nota 1, Dig. XLVII, 2, fr. 62, parag. 8: "Fructus, quamdiu solo cohaereant, fundi esse et ideo colonum, quia voluntate domini eos percipere videatur, suos fructus facere ...".

raccolta o separazione: non avendo di essi la proprietà separata, non può alienarli nel periodo in cui sono ancora organicamente uniti alle cose producenti, se non come *cose future* (1). I creditori del conduttore potranno procedere al pignoramento dei frutti non separati, ma è evidente che con questo atto essi non potranno acquistare sui frutti maggiori diritti di quelli che competono al loro debitore. Il pignoramento servirà dunque ad impedire che il conduttore possa disporre liberamente dei frutti trasmettendone la proprietà senza il vincolo del pignoramento, mentre la vendita giudiziale non dovrebbe essere dal giudice autorizzata se non dopo la raccolta, poichè solo in questo momento il conduttore diventa proprietario dei frutti, e solo da questo momento quindi di tale diritto egli potrebbe essere privato.

11 — Nel recente progetto del libro II cod. civ. l'acquisto dei frutti naturali è regolato dalla disposizione dell'art. 91, mentre nell'art. 4, sono fuse insieme le disposizioni che, nel vigente codice, sono collocate negli artt. 408, 409, 410, 412 (2). Che con queste modifiche il nuovo legislatore abbia

(1) Esattamente si è deciso infatti che "la vendita dei frutti pendenti fatta dal locatario possessore del fondo ad un terzo, ha mera efficacia obbligatoria, circoscritta alle parti contraenti, ed è pertanto inopponibile dal compratore al proprietario dell'immobile, salvo che questi abbia approvato la vendita in modo non equivoco con un riconoscimento riferito in concreto al negozio conchiuso ed alla persona del compratore „: Cass. 30 luglio 1937, *Foro*, 1937, I, 1198 sg. con nota di richiami.

(2) L'art. 4 del Progetto è così formulato: "Cose immobili sono il suolo con le sorgenti e corsi d'acqua che vi si trovano, *le piantagioni che vi sono radicate*, gli edifici e le costruzioni che vi sono unite, anche a scopo transitorio, nonchè le dighe, i mulini e gli altri edifici galleggianti saldamente assicurati alle rive, ed in genere *tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo* „.

L'art. 91 dispone: "I *frutti naturali* ed i frutti civili *appartengono al proprietario della cosa che li produce*, salvo che la loro proprietà sia attribuita ad altri cui spetta il godimento della cosa stessa. *In quest'ultimo caso*, quegli cui

realizzato un progresso nei confronti delle disposizioni del codice vigente che abbiamo esaminato, sarebbe ingiustificato ottimismo affermare. Nessuna delle complicate e gravi questioni che affaticano dottrina e giurisprudenza, e di cui abbiamo fatto parola, è stata eliminata con le disposizioni del progetto, nessuna trova la possibilità di essere risolta in modo appena soddisfacente.

Il nuovo progetto, al contrario, fa sorgere altri gravi dubbi ed incertezze di cui certamente nessuno avrebbe lamentato la mancanza. Valgano alcuni sommari cenni per giustificare questa nostra impressione che, ci auguriamo, potrà essere in tutto modificata dal progetto definitivo.

L'art. 4 del progetto lascia impregiudicata la questione sulla natura dei frutti non separati, solo che si rifletta che essi non possono considerarsi come cose *incorporate al suolo*. Questa disposizione non è dunque preferibile a quella dell'articolo 411 cod. vigente, articolo che è stato interamente soppresso. Si aggiunga che nella disposizione dell'art. 94 del progetto (corrispondente all'art. 448 cod. vigente) si accenna alla possibilità di costituzione di una proprietà separata o superficiaria, ma, essendosi eliminato ogni accenno alle *piantagioni* (di cui invece fa parola l'art. 449 cod. vig.) si è indotti a ritenere che il nuovo legislatore abbia inteso escludere la possibilità di costituire una proprietà separata o superficiaria su piantagioni, mentre nella Relazione nessuna parola vi è che giustifichi o spieghi il perchè di una modifica così importante.

Sarà necessario attendere l'emanazione del progetto

spettano, acquista la proprietà dei frutti naturali *con la loro separazione* nel periodo di tempo in cui gli spetta tale diritto ed in proporzione della durata del diritto stesso nell'anno del raccolto. Se trattisi di frutti che si raccolgono a più lunghi periodi, si dividono per tutti gli anni intermedi in proporzione della durata del suo diritto „

definitivo del cod. proc. civ. per vedere se, in analogia a tale indirizzo, si sia anche evitato di contemplare il pignoramento e la vendita giudiziale dei frutti pendenti (1).

All'art. 91 non si può fare a meno dal rimproverare quella stessa lacunosità che si rimprovera agli artt. 443 e 444 cod. vig. Permane infatti il dubbio sul momento in cui può dirsi che il proprietario della cosa producente acquisti la proprietà della cosa prodotta (i frutti). Se non si dovesse tener conto delle osservazioni che ora abbiamo fatto a commento degli articoli 4 e 94 del progetto, si sarebbe indotti a ritenere che la proprietà sui frutti naturali venga acquistata dal proprietario della cosa producente anche prima della loro separazione: dovrebbe ritenersi cioè che i frutti naturali debbano considerarsi *cosa autonoma* per il diritto anche nel periodo in cui sono organicamente uniti alla cosa producente. Ma a che varrebbe questa autonomia se il progetto sembra escludere ogni possibilità che i frutti naturali possano appartenere a persona diversa dal dominus fundi ed ammette solo una deroga per l'ipotesi in cui sulla cosa producente spetti ad altri un *diritto di godimento*?

L'interpretazione di questo art. 91 porta dunque a ritenere:

a) essere regola generale che la proprietà sui frutti spetti al proprietario della cosa producente, anche indipendentemente dal fatto della separazione;

(1) Nel Progetto preliminare (SOLMI) al codice di procedura civile, il pignoramento su frutti pendenti è ammesso esplicitamente dall'ultimo capoverso articolo 452, così formulato: "Se il pignoramento cade su frutti non ancora raccolti o separati dal suolo o su bachi da seta, l'ufficiale giudiziario deve descriverne la natura, la qualità e l'ubicazione... Nessuna eccezione è poi stabilita per questa ipotesi nel caso della vendita giudiziale (art. 461, 462, 466 del Progetto), il che induce a ritenere che anche il nuovo legislatore consideri possibile tale vendita prima della separazione o raccolta dei frutti, con effetti identici a quelli che si hanno per diritto vigente.

b) che tale proprietà sui frutti possa spettare ad altra persona diversa dal dominus fundi, solo quando a questa sia attribuito un diritto di *godimento* sulla cosa producente. “ In quest’ultimo caso „ la proprietà sui frutti verrebbe acquistata nel momento della separazione e quindi solo in quanto tale separazione abbia effettivamente luogo.

Vi è la possibilità che la proprietà sui frutti possa spettare, nel momento almeno della loro separazione, a persona diversa dal dominus fundi, ad un terzo cui non sia dato il *godimento* della cosa stessa? La risposta negativa non è possibile solo che si abbia riguardo all’ipotesi dell’acquirente dei frutti, ma questo rivela tutta l’imprecisione di formulazione di questo art. 91.

Nè basta. Si richiede (art. 91) che la separazione dei frutti abbia luogo nel periodo di tempo in cui al loro proprietario spetta sulla cosa il diritto di godimento, ma si aggiunge che la proprietà sui frutti gli spetta “ *in proporzione della durata del diritto stesso nell’anno del raccolto*. Se trattisi di frutti che si raccolgono a più lunghi periodi, si dividono per tutti gli anni intermedi in proporzione della durata del suo diritto,,.

Ed allora nasce il dubbio se sia necessario, perchè possa procedersi a questa divisione, che la raccolta dei frutti abbia luogo nel periodo in cui sulla cosa esiste il diritto di godimento. Nell’ipotesi affermativa, si avrebbe questa curiosa conseguenza: il dominus fundi avrebbe la proprietà sui frutti non separati anche nel periodo in cui il godimento della cosa che li produce spetta ad altri. Nel momento della separazione, si formerebbe sui frutti un *condominio* che durerebbe sino al momento della divisione dei frutti in proporzione della durata del diritto di godimento nell’anno del raccolto. Nell’ipotesi negativa, invece, a colui che ha avuto sulla cosa un diritto di godimento spetterebbe un diritto (condizionato?) sui frutti

che saranno raccolti dopo che il godimento sulla cosa è passato ad altri (*dominus fundi* od altro terzo): nel momento della separazione questo diritto di aspettativa (non è questo il luogo ed il momento di indagarne la vera natura!) diverrebbe vero *condominio* sui frutti separati e poi proprietà esclusiva su quella parte assegnata all'ex titolare del diritto di godimento in proporzione della durata del suo diritto.

Qualunque delle due soluzioni voglia accettarsi, lasciamo a chi ci abbia seguito in questa ricerca il giudizio sull'opportunità e convenienza di queste riforme al nostro vecchio, ma forse troppo criticato, codice civile.

LINO SALIS