

Marco Fratini

Manuale *Sistematico*
di **Diritto**
Civile

edizione
2025-2026

 **NeldirittoEditore**


METODOMAGISTRATO
ACCADEMIA DEL DIRITTO

6.1-bis. Accessione e comunione legale tra coniugi

Cass., Sez. II, 28 febbraio 2025, n. 5280 offre una chiarificazione significativa sul rapporto tra regime dell'accessione (art. 934 c.c.) e comunione legale dei beni tra coniugi (artt. 177 ss. c.c.), prendendo posizione su un tema che, nella prassi, genera frequenti incertezze in sede di crisi coniugale e di scioglimento della comunione.

La fattispecie concerneva un immobile acquistato da uno dei coniugi anteriormente al matrimonio, dunque rimasto nella sfera patrimoniale personale ex art. 179, lett. a), c.c., sul quale, in costanza di comunione legale, erano stati realizzati consistenti interventi di ampliamento e ristrutturazione, integralmente finanziati con denaro proveniente dalla comunione.

Il quesito giuridico centrale era se tali opere, per effetto del principio di accessione (art. 934 c.c.), potessero comportare una trasformazione della natura del bene, da personale a comune, oppure se tale risultato fosse precluso dalla tassatività dell'elenco dell'art. 177 c.c.

La Corte risponde nel senso dell'esclusione di ogni automatismo traslativo: l'accessione, pur operando sul piano oggettivo dell'incorporazione materiale dell'opera al suolo, non determina l'ingresso del bene nella comunione legale. Il bene principale (l'immobile) conserva la sua qualificazione di bene personale del coniuge proprietario, in forza del principio cardine dell'art. 177, lett. a), c.c., che limita la comunione legale ai soli acquisti effettuati durante il matrimonio e a titolo oneroso, non potendosi estendere ai beni già esistenti nella sfera individuale di uno dei coniugi.

Di conseguenza, l'altro coniuge – pur avendo contribuito in via diretta o indiretta alla realizzazione delle opere – non acquista alcun diritto reale sul bene, ma può al più far valere un diritto di credito per il rimborso del valore dell'apporto effettuato, ove ciò abbia comportato un incremento patrimoniale effettivo a favore dell'altro coniuge. Si tratta dunque di un diritto obbligatorio, privo di incidenza sulla titolarità dominicale del bene accessorio.

Tale interpretazione si pone in linea con il consolidato orientamento delle Sezioni Unite (Cass., Sez. Un., 21 gennaio 2000, n. 651 e Cass., Sez. Un., 31 luglio 2002, n. 11096), secondo cui la comunione legale non è una comunione universale, ma una comunione “a formazione progressiva” e a contenuto tipico, che non tollera estensioni analogiche o interpretazioni estensive.

La Corte evidenzia altresì che l'art. 938 c.c. non è applicabile in via analogica, nemmeno a fini risarcitori: la costruzione è stata eseguita su suolo proprio (non altrui), sicché manca il presupposto strutturale della norma, ovvero l'altruità del fondo in senso assoluto. L'analogia iuris, invocata dalla parte istante, viene quindi respinta per inconciliabilità strutturale e sistematica.

In conclusione, la sentenza n. 5280/2025 si inserisce nel solco di una giurisprudenza restrittiva e rigorosa, che – per esigenze di certezza e di tutela del regime patrimoniale prescelto – nega ogni effetto traslativo in via automatica, anche nei casi in cui l'intervento edilizio, realizzato con denaro comune, abbia determinato un sensibile incremento di valore del bene. La tutela per il coniuge non proprietario resta confinata alla sede obbligatoria e valutativa, imponendosi una stima tecnico-contabile dell'arricchimento e del depauperamento, secondo i criteri di cui agli artt. 2033 ss. c.c. o, se del caso, dell'art. 2041 c.c., purché ne ricorrano i presupposti.

L'approdo interpretativo confermato dalla Cassazione, pur ispirato a esigenze sistematiche, solleva tuttavia questioni critiche in punto di giustizia sostanziale specie ove sia dimostrata la volontà congiunta di destinare l'intervento alla creazione di un assetto patrimoniale comune.: in assenza di accordi preventivi tra i coniugi o di atti di destinazione, il coniuge non titolare può subire un pregiudizio patrimoniale significativo, pur avendo impiegato risorse comuni o proprie per valorizzare un bene personale dell'altro.

6.2. *L'accessione invertita*

Il principio di accessione può essere derogato. Una prima deroga è rappresentata dal diritto di superficie.

Altra deroga è rappresentata dalla c.d. accessione invertita, che attribuisce al costruttore la proprietà del suolo altrui occupato con la costruzione. Una prima ipotesi di accessione invertita, prevista dal codice, è quella dello sconfinamento della costruzione sul fondo altrui (938 c.c.).

Una prima ipotesi di accessione invertita, prevista dal codice, è quella dello sconfinamento della costruzione sul fondo altrui (938 c.c.).

L'attribuzione al costruttore della proprietà del suolo occupato è una deroga alla regola generale dell'accessione *superficies solo cedit*. Qui, infatti, è il suolo che 'cede' alla proprietà della costruzione, da cui il nome di accessione invertita.

Questa deroga, già analogamente prevista nel codice del 1865, rappresenta un apprezzamento dell'interesse del costruttore, che lascia fermo il principio di massima della prioritaria importanza della proprietà del suolo.

L'acquisto in capo al costruttore presuppone infatti che si tratti di uno sconfinamento limitato sulla proprietà del vicino e che la demolizione della porzione sconfinante comprometterebbe l'intera costruzione anche per la parte legittimamente eseguita, dando luogo a quella 'dispersione di ricchezza' che è scopo della norma evitare³⁹³.

L'accessione invertita presuppone che: i) la costruzione sconfinante sul fondo vicino sia parte integrante ed essenziale dell'intera costruzione; ii) il costruttore sia in buona fede.

La giurisprudenza non reputa applicabile la nozione di buona fede desumibile dalla definizione datane dalla legge in tema di possesso (1147, comma 1, c.c.), ma richiede il ragionevole convincimento del terzo di avere diritto sulla cosa occupata. La giurisprudenza reputa inoltre inoperante il principio della presunzione di buona fede, che il terzo ha quindi l'onere di provare.

L'effetto dell'acquisto della proprietà in capo al costruttore sconfinante non è automatico: è il giudice che "attribuisce" la proprietà del suolo, accertata la sussistenza della fattispecie legale. La sentenza produce un effetto costitutivo: il titolo dell'attribuzione è nella legge, che però rimette al giudice il potere di produrre l'effetto traslativo in attuazione del diritto potestativo del costruttore, sul presupposto della fattispecie legale dell'accessione, che si pone come fonte mediata di quell'effetto.

³⁹³ C.M. Bianca, *Diritto civile*, cit., 263.