

La proprietà immobiliare: diritto romano e sistemi moderni
(Milano, 25 giugno 2025)

Durante la mattinata del 25 giugno 2025, nell'Università Cattolica del Sacro Cuore, a Milano, si è svolto un incontro scientifico intitolato *La proprietà immobiliare tra diritto romano e sistemi moderni. Modelli e percorsi*. Presieduto e concluso da Lauretta Maganzani, il seminario si è articolato attorno a quattro relazioni, volte a mettere in dialogo le soluzioni antiche e moderne in materia di proprietà immobiliare.

La prima comunicazione, intitolata *Modelli romani di proprietà immobiliare: la superficies come eccezione e regola*, è stata tenuta da Lorenzo Gagliardi (Università degli studi di Milano), il quale ha dedicato attenzione al tema della superficie nel diritto romano, analizzata nel suo sviluppo storico e nella sua collocazione sistematica. A partire dal noto principio *superficies solo cedit*, il relatore ha ricostruito le ragioni che portarono all'elaborazione di un diritto di superficie come *ius in re aliena*, funzionale a regolare l'uso di porzioni di edificio da parte di soggetti diversi dal proprietario del suolo. Ampio spazio è stato rivolto agli strumenti di tutela, dall'azione personale (*ex conducto, exempto*) all'interdetto *de superficiebus*, fino all'*'alia actio*', concessa *causa cognita*, e alla *Publiciana*. Gagliardi ha quindi ripercorso le principali tappe della recezione dell'istituto nella storia del diritto italiano: dalla dottrina medievale alla teoria del doppio dominio, fino alla riflessione moderna sulla proprietà superficiaria.

Nella seconda relazione, *La proprietà superficiaria nell'ordinamento italiano: un riflesso della tradizione romanistica*, Elena Marelli (Università degli studi di Bergamo), ha approfondito il confronto tra la *superficies* romana e il moderno diritto di superficie disciplinato dal codice civile italiano. A differenza del codice del 1865, quello vigente regola agli articoli 952 e seguenti il diritto in questione e lo fa con una chiara ispirazione al modello romano. Tuttavia, se nel mondo romano la *superficies* nasceva per ovviare al dogma dell'accessione, in virtù del quale nessuna costruzione poteva appartenere ad altri che al *dominus soli*, nel sistema moderno il diritto di superficie si conferma strumento utile per superare non più solo limiti spaziali, bensì anche temporali. Esemplare è il suo impiego nella disciplina dell'edilizia pubblica, dei parcheggi interrati o degli impianti fotovoltaici: in tutti questi casi, la possibilità di attribuire a terzi una proprietà a termine trova nel diritto di superficie uno strumento funzionale. Marelli ha così mostrato come la permanenza di questo *ius in re aliena* nell'ordinamento giusprivatistico italiano contemporaneo non sia solo il residuo della tradizione, ma abbia anche assunto una funzione autonoma e attuale.

A seguire, Lihong Zhang, direttore del Centro di Diritto Romano e Diritto Europeo presso l'Università della Cina Orientale (Shanghai), Facoltà di Scienze Politiche e di Giurisprudenza, e Vice-Segretario Generale della Società Cinese di Diritto Civile, ha tenuto una relazione intitolata *La tutela della proprietà immobiliare: il diritto cinese e i suoi legami con il diritto romano*. Dopo aver illustrato l'attuale disciplina della proprietà in Cina, Zhang ha proposto un confronto puntuale con il diritto romano, organizzato

intorno a tre punti: 1) In Cina i terreni non possono essere oggetto di proprietà privata, ma appartengono allo Stato o alle collettività, che tuttavia possono conferire ai privati il diritto d'uso su di essi. Allo stesso tempo i privati possono acquisire la proprietà delle costruzioni erette su suolo statale o collettivo. Il diritto d'uso della terra di proprietà statale o collettiva è inscindibile da quello di proprietà sugli edifici e i due diritti non possono essere alienati separatamente. Il relatore ha illustrato come questo regime, fondato sulla scissione tra suolo e costruzione, presenti assonanze con gli istituti romani del *dominium ex iure Quiritium*, della proprietà bonitaria e di quella provinciale; 2) il diritto cinese, a differenza di quello romano, non conosce l'usucapione, la cui introduzione potrebbe migliorare il sistema; 3) il diritto cinese prevede sia l'acquisto da parte di terzi in buona fede, sia la necessità della registrazione del trasferimento, a pena di nullità, due aspetti estranei alla tradizione romana.

Infine, Francesco Giglio (University of Surrey), ha dedicato le sue riflessioni al tema *Proprietà relativa e proprietà divisa. L'esempio inglese*. Muovendo dalla nota intuizione di Max Kaser circa la distinzione, nel diritto romano arcaico, tra proprietà relativa e assoluta, Giglio ha riletto criticamente la tesi dell'autore in chiave teorico-sistematica, svolgendo poi un confronto tra il diritto romano e quello inglese. Dopo aver posto alcune domande fondamentali – che cosa significhi che il titolo della proprietà assoluta fosse più forte, come differissero i titoli, e se davvero la proprietà relativa sia scomparsa con l'abolizione delle *legis actiones* – il relatore ha analizzato il tema a partire dalla struttura della *rei vindicatio* formulare, mediante un confronto puntuale con l'*actio Publiciana*. L'indagine gli ha permesso di proporre all'uditore le seguenti conclusioni: 1) i concetti di proprietà relativa e assoluta non designano due forme diverse di proprietà; 2) entrambe possiedono il medesimo valore normativo; 3) distinta è invece la proprietà divisa, istituto strutturalmente diverso dalla proprietà relativa; 4) il diritto romano conosceva la proprietà relativa, mentre il diritto inglese si fonda sulla proprietà divisa; 5) la proprietà relativa si rifa alla *divisio ciceroniana*, che consente la distribuzione dei poteri proprietari fra soggetti diversi, mantenendo però un legame con il diritto originario; 6) la proprietà divisa segue invece la logica della *partitio*, secondo cui i poteri sono autonomi e reciprocamente indipendenti; 7) ciò ha portato il diritto inglese a concentrarsi sul *title*, quale base dei poteri concreti, riducendo il ruolo concettuale della proprietà e distanziando in modo radicale la tradizione inglese da quella dei paesi di diritto civile.

Nelle sue considerazioni conclusive, Maganzani ha osservato come le relazioni abbiano evidenziato, da angolazioni diverse, l'influenza del modello romano dei diritti reali immobiliari su ordinamenti giuridici anche molto diversi. Dalla *superficies*, alla proprietà divisa, fino al diritto cinese, è emersa un'idea di proprietà non univoca, ma articolata e suscettibile di adattamenti. Il dialogo tra diritto romano e sistemi moderni – ha sottolineato – resta dunque un terreno fecondo per interrogarsi sulla configurazione giuridica della proprietà fondiaria nel presente.

Lorenzo Gagliardi
Università Statale di Milano