

Cap.10 Beni e diritti reali

Sez. I. I beni in generale e i diritti sui beni immateriali

1. I beni

Cose che possono formare oggetto di diritti.

artt. 812 ss.

Si distinguono in:

a. beni immobili:

- il suolo, le sorgenti, i corsi d'acqua, gli alberi
- gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio
- i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione.



prova

Questi si caratterizzano per il fatto che possono essere spostati da un luogo ad un altro senza che la sostanza o la forma ne risulti alterata.

b. beni mobili

- sono tali tutti gli **altri beni**.
- sono considerati beni mobili le energie naturali che hanno valore economico.



beni mobili registrati

Sono soggetti alle disposizioni che li riguardano e in mancanza a quelle relative ai beni mobili.

c. beni mobili registrati

- sono tali i beni mobili per cui è prevista l'iscrizione in pubblici registri .



I. Universalità

Pluralità di cose che appartengono ad un solo soggetto e hanno una destinazione unitaria.

art. 816



Si distinguono in:

a. universalità di fatto

quando il vincolo di destinazione è impresso dal *dominus* (es. gregge)

b. universalità di diritto

quando il vincolo di destinazione è impresso dalla legge (es. eredità, azienda).



Le singole parti delle universalità possono essere oggetto di separati atti e rapporti giuridici.

II. Pertinenze

Bene destinato in modo stabile e durevole al servizio od ornamento di altro bene.

art. 818



Presuppone che il vincolo di destinazione realizzi realmente un miglior sfruttamento della cosa principale (es. il garage rispetto alla casa).



Gli atti e rapporti giuridici che hanno ad oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze se le parti non hanno diversamente disposto.

2. Diritti su beni immateriali

Diritti aventi ad oggetto beni privi di corpo che esprimono essenzialmente un'attività intellettuale.



La disciplina di tali diritti è dettata principalmente:

1. dal **codice civile** (libro V "del Lavoro")
2. dalla **legge n. 633/1941** e ss.mm. sulla protezione del diritto d'autore
3. dal **r.d. 1127/1939** e ss.mm. in materia di brevetti per invenzioni industriali.



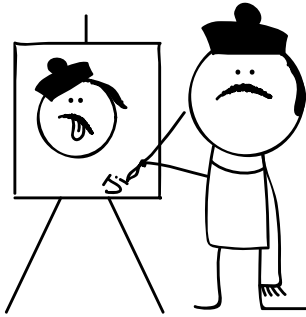
Si tratta di diritti:

- **temporanei**
- **assoluti**, ne senso che attribuiscono al titolare il diritto di rendere pubblica l'idea ricavandone un beneficio economico e permettendo il godimento in favore di terzi
- acquistabili per il solo fatto della loro **creazione** e quindi a titolo originario
- aventi ad oggetto la **forma rappresentativa** (o espressiva dell'idea) e non il suo contenuto, né il bene fisicamente inteso.

3. Diritto d'autore

Diritto avente a oggetto opere dell'ingegno di tipo creativo che appartengono alla scienza, all'arte, alla letteratura, alla musica ecc.

artt. 2575-2583



Il diritto d'autore è tutelato come diritto:

| | |
|--------------|--|
| morale | si concretizza nel diritto: <ol style="list-style-type: none">1. a rivendicare la paternità morale dell'opera2. a decidere della pubblicazione dell'opera3. all'integrità dell'opera |
| | è tutelato: <ol style="list-style-type: none">1. con azione inibitoria2. con azione risarcitoria |
| | è un diritto imprescrittibile, intransmissibile, irrinunciabile |
| patrimoniale | diritto esclusivo di sfruttare l'opera dal punto di vista economico |
| | è un diritto trasmissibile a terzi, tra vivi o per atto mortis causa |
| | dura <ul style="list-style-type: none">• per 70 anni dopo la morte degli autori per le opere cinematografiche• per 50 anni decorrenti da momenti diversi negli altri casi |

4. Diritto sulle invenzioni industriali

Diritto avente ad oggetto la soluzione originale ad un problema tecnico.

artt. 2584-2591

È tutelato tramite un diritto di esclusiva che si può realizzare tramite:

a. il segreto industriale

b. il brevetto.

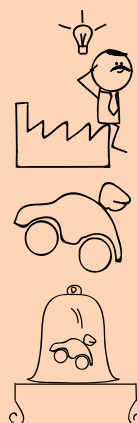
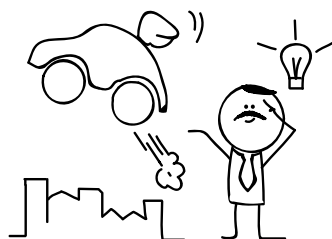
il brevetto

Presuppone per il suo rilascio:





1. industrialità, deve trattarsi cioè di una idea idonea ad un'applicazione industriale

2. novità intrinseca, l'idea deve avere cioè una valenza creativa

3. novità estrinseca, l'idea non deve cioè essere stata divulgata.

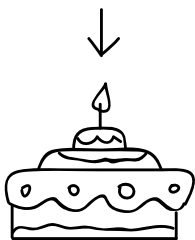


Ove l'invenzione sia brevettata, il diritto sulle invenzioni industriali è tutelato come diritto:

| | |
|--------------|--|
| morale | <p> si concretizza nel diritto alla paternità dell'invenzione, imprescrittibile e intransferibile</p> |
| patrimoniale | <p> si concretizza nel diritto esclusivo di attuare l'invenzione, di disporne e trarne profitto</p> |
| | <p> è un diritto trasmissibile a terzi, tra vivi</p> |
| | <p> dura 20 anni dalla domanda del brevetto ed è tutelato dall'azione di contraffazione costituita da:</p> <ul style="list-style-type: none"> · un'azione inibitoria · un'azione risarcitoria |

5. Know how

Insieme sistematico e coordinato di regole tecniche, di per sé non inventive, che presentano però il carattere della novità e segretezza, volte a governare un processo produttivo.



Deve trattarsi di un insieme di conoscenze tecniche segrete, non brevettate e non brevettabili, il cui impiego o la cui conoscenza può rappresentare un vantaggio economico o concorrenziale per chi le possiede, vantaggio trasmissibile ai terzi.



Non gode di una tutela *erga omnes* ma è suscettibile di tutela:

a. in via **diretta** in sede contrattuale

b. in via **indiretta** facendo riferimento alla disciplina della concorrenza sleale (art. 2598)

c. penalmente, in caso di rivelazione di segreti industriali (art. 623 c.p.).



Il **contratto di know-how** è un contratto atipico sinallagmatico, nel quale le reciproche prestazioni consistono

- in un fare a carico del concedente, che deve comunicare le conoscenze
- in un dare per il concessionario, che deve mantenere il segreto e pagare il relativo corrispettivo.

Sez. II. I diritti reali

1. I diritti reali in generale



Categoria di diritti:

1. caratterizzati da **assolutezza**, cioè esercitabili *erga omnes*
2. caratterizzati da **immediatezza**, cioè attuabili senza che si renda necessaria la cooperazione del debitore
3. aventi ad oggetto **beni materiali**, che non possono mai essere né generici né futuri
4. a **numero chiuso**, da intendersi come tipicità:
 - delle fonti
 - del contenuto di tali diritti.



Si distinguono in diritti reali:

| a. di godimento | b. di garanzia |
|--|---|
| sono: <ul style="list-style-type: none"> • il diritto di proprietà • i diritti reali su cosa altrui; questi attribuiscono al titolare determinati e limitati poteri e facoltà di godimento immediato su un bene altrui, sono: <ol style="list-style-type: none"> 1. superficie 2. enfiteusi 3. usufrutto 4. uso 5. abitazione 6. servitù prediali | sono: <ul style="list-style-type: none"> • il pegno • l'ipoteca |

2. Obbligazioni propter rem

Obbligazioni collegate alla proprietà o altro diritto reale su un bene, nel senso che il titolare del diritto reale è direttamente il soggetto obbligato.



Da non confondere con la categoria degli oneri reali rispetto i quali si differenziano per i seguenti aspetti:

| | obbligazioni propter rem | oneri reali |
|---|--|---|
| 1 | tutelati con azione reale | tutelati con azione personale |
| 2 | può avere ad oggetto obbligazioni positive ma anche negative (non fare) | consistono sempre in una obbligazione positiva di dare o fare |
| 3 | la proprietà non è gravata da pesi ma vale solo ad individuare il soggetto obbligato | la proprietà è gravata da un peso |
| 4 | es. contratto consortile (art. 864) | es. obbligazione del proprietario per le spese di riparazione del muro comune |

3. La proprietà

Diritto di godere e disporre di una cosa in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

artt. 832 ss.



Il diritto comprende le seguenti **facoltà**:

- 1. di godimento:** è la facoltà di decidere se, come e quando usare la cosa, trasformarla o distruggerla, di fare propri i frutti del bene
- 2. di disposizione:** è la facoltà di compiere atti giuridici di disposizione;



Il diritto è:

- 1. pieno**, cioè esercitabile con i soli limiti stabiliti dall'ordinamento giuridico
- 2. esclusivo**, in quanto consente di escludere gli altri dal godimento del bene; il proprietario ha

buon diritto a pretendere che tutti si astengano dall'invadere la sfera del suo dominio

3. **elastico**: ciò significa che quando il bene è gravato da un diritto reale di godimento su cosa altrui, la proprietà si comprime; quando viene meno il suddetto vincolo, la proprietà riprende la sua originaria ampiezza
4. **imprescrittibile**: ciò emerge da quanto previsto dall'art. 948, il quale, prevede l'imprescrittibilità dell'azione di rivendicazione, facendo salvi solo gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione.


I. Limiti legali alla proprietà

Pluralità di cose che appartengono ad un solo soggetto e hanno una destinazione unitaria.



Il diritto di proprietà soffre le seguenti limitazioni


1. divieto di atti emulativi (art. 833)

 è fatto divieto al proprietario di compiere atti che abbiano come fine esclusivo quello di nuocere o recare molestie ad altri

 presupposti della fattispecie sono:

1. l' assenza di utilità
2. la dolosa intenzione di arrecare danno ad altri
3. il danno/molestia arrecata a terzi




2. limiti di interesse privato

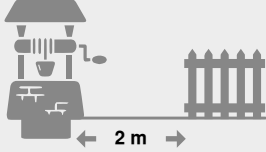
 sono limiti concernenti la proprietà immobiliare e che regolano i rapporti delle proprietà vicine. Essi riguardano:

1


le immissioni (art. 844)

- il proprietario di un fondo può impedire le immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori ecc. derivanti dal fondo vicino se superano la soglia della normale tollerabilità, avuto riguardo alle condizioni dei luoghi

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• il giudice:<ol style="list-style-type: none">1. deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della produttività2. può tener conto della priorità di un determinato uso |
| 2 | <p>le distanze tra le costruzioni (artt. 873-899)</p> <p>si tratta di prescrizioni variabili in dipendenza della natura, della destinazione e della costruzione nonché della normativa regolamentare comunale. Tra queste si ricordi in particolare l'obbligo che le costruzioni su fondi finitimi siano:</p> <p>a. aderenti</p>  <p>b. a distanza non inferiore a 3 m</p>  |
| 3 | <p>le distanze tra gli alberi (artt. 892 e ss)</p> <p>chi intende piantare alberi presso il confine deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e in mancanza dagli usi locali (per il resto si rimanda alla lettura degli articoli)</p> |
| 4 | <p>le distanze per fossi e canali</p> <p>chi intende scavare fossi o canali presso il confine, se non disposto diversamente dai regolamenti locali, deve osservare una distanza uguale alla profondità del fosso</p>  |

| | |
|------------------|--|
| <p>5</p> | <p>le distanze per cisterne e pozzi (art. 889) chi vuole realizzare pozzi, cisterne, fosse di latrina, o di concime, presso il confine deve osservare la distanza di almeno 2 metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette</p>  |
| <p>6</p> | <p>la comunione forzosa del muro (art. 874)</p> <ul style="list-style-type: none"> • il proprietario di un fondo che confina con un altro fondo, ha la facoltà di ottenere, previa corresponsione di una somma di denaro pari alla metà del valore del suolo o del muro, la comunione del muro di confine, per tutta l'altezza o per parte di essa purché lo faccia per tutta l'estensione della sua proprietà • questa regola subisce delle eccezioni per i casi di: <ul style="list-style-type: none"> a. muri di cinta isolati (art. 873) b. edifici demaniali (artt. 822 e 824) c. costruzioni a confine con piazze o vie pubbliche (Codice della strada e Regolamenti speciali) |
| <p>7</p> | <p>comunione forzosa di fossi e siepi si presumono comuni i fossi e le siepi nonché gli alberi divisorii tra i fondi</p> |
| <p>8</p> | <p>le luci (artt. 900-907)</p> |
| <p>9</p> | <p>le acque private (artt. 909-921)</p> |
| <p>10</p> | <p>lo stillicidio (art. 908)</p> |

3. I limiti posti nell'interesse pubblico

 tendono ad assicurare la funzione sociale della proprietà, in modo tale che questa non sia di impedimento alla realizzazione di interessi pubblici, i quali possono essere realizzati attraverso:

1 **espropriazione per pubblica utilità**
nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà, se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata

2 **requisizioni**
quando ricorrono gravi e urgenti necessità pubbliche, militari o civili, può essere disposto l'esproprio dei beni mobili o immobili, dietro corresponsione di una giusta indennità al proprietario

3 **vincoli e obblighi temporanei**
la P.A., nei limiti e con le forme indicate da leggi speciali, può sottoporre a particolari vincoli e obblighi di carattere temporaneo le aziende commerciali e agricole

4 **beni di interesse storico ed artistico**
le cose di proprietà privata, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnografico sono sottoposte alle disposizioni delle leggi speciali

4. I vincoli alla proprietà fondiaria

1 **riordinamento della proprietà rurale**
(artt. 846-856)

2 **la bonifica integrale** (artt. 857-865)

3 **il miglioramento fondiario** (art. 863)

4

vincoli idrogeologici e difese fluviali
(art. 866)

4. Modi di acquisto della proprietà

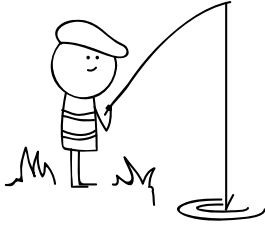
art. 922



I modi di acquisto della proprietà possono essere:

| a titolo originario | a titolo derivativo |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisto è indipendente dall'esistenza o dalla sorte del precedente titolare | <ul style="list-style-type: none"> • il diritto acquistato è in relazione con il diritto del precedente titolare |
| <ul style="list-style-type: none"> • il diritto viene acquistato libero da pesi o diritti di terzi | <ul style="list-style-type: none"> • viene acquistato lo stesso diritto con la stessa ampiezza e le stesse limitazioni <p>è caratterizzato da due principi fondamentali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nessuno può trasferire un diritto che non ha, o con ampiezza maggiore rispetto a quella goduta 2. se il diritto trasferito viene meno nel patrimonio dell'alienante per nullità o per risoluzione del suo acquisto, verrà meno anche nel patrimonio dell'acquirente |

5. Modi di acquisto a titolo originario



Sono modi di acquisto della proprietà a titolo originario:

1. l'occupazione
2. l'invenzione
3. l'accessione
4. la specificazione
5. il possesso di buona fede dei beni mobili (v. *infra*)
6. l'usucapione (v. *infra*).

1. l'occupazione (artt. 923 ss.)

= presa di possesso di una cosa **mobile** che non è di proprietà di alcuno, con l'intenzione di farla propria

2. l'invenzione (artt. 927 ss.)

= modo di acquisto di una cosa mobile smarrita che avviene nelle seguenti fasi:

1. ritrovamento della **cosa smarrita**
2. in caso di mancato rinvenimento del proprietario, **consegna** della cosa al sindaco del luogo del ritrovamento
3. se entro un anno il proprietario non ritira la cosa, il ritrovatore **acquista** la proprietà
4. se invece il proprietario ritira la cosa il ritrovatore ha diritto a un **premio**



tesoro

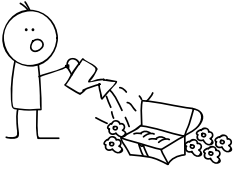
Cosa mobile di pregio nascosta o sotterrata, di cui nessuno può dimostrare di essere proprietario.



una ipotesi particolare si ha in caso di ritrovamento del **tesoro**; se il tesoro

- è ritrovato
 - a. dal **proprietario** del fondo, questi ne acquista la proprietà
 - b. da un **terzo**, metà del tesoro è del ritrovatore, l'altra metà è di proprietà del titolare del fondo in cui è rinvenuto
- è una cosa di interesse storico o artistico appartiene allo Stato

3. l'accessione (artt. 934 ss.)



☐ nell'uso generico del termine è una forma di espansione del diritto di proprietà per effetto del quale una cosa che è altrui si unisce materialmente a quella di un altro soggetto venendo così attratta iure totius nella proprietà di quest'ultimo

☑ L'accessione in senso generico può assumere varie forme a seconda che si tratti di:

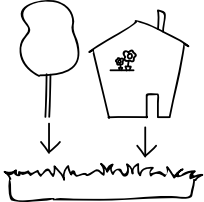
a. accessione di immobile ad immobile

sono le ipotesi di:

avulsione, isola nata

nel fiume alveo derelitto;

in tutti questi casi il terreno nato nel fiume o abbandonato dal mare o altri specchi d'acqua appartiene di regola al demanio (salve le previsioni degli artt. 941, 943, 944)



b. accessione da mobile a immobile

è l'ipotesi di accessione vera e propria (art. 934), in base alla quale qualunque piantagione, costruzione o opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario del suolo stesso



accessione da mobile a immobile

Questa regola trova un'eccezione significativa nell'istituto dell'**accessione invertita** che si ha quando:

1. nella costruzione di un edificio un soggetto occupa in buona fede una porzione di fondo attiguo

2. il proprietario del fondo occupato non fa opposizione entro 3 mesi dal giorno in cui sono iniziati i lavori di costruzione

- il **giudice** può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo

- il **costruttore** deve pagare al proprietario del suolo il doppio del suo valore e risarcire i danni.



c. da mobile a mobile

unione

congiungimento tra cose mobili che conservano la loro individualità

commistione

quando due cose appartenenti a due proprietari diversi, sono state unite o mescolate in modo da formare un tutt'uno, senza che sia possibile separarle



unione o commistione

In caso di unione o commistione:

a. se le cose unite o mescolate sono separabili senza materiale deterioramento, ciascun proprietario conserva la proprietà della propria cosa e può chiederne la separazione

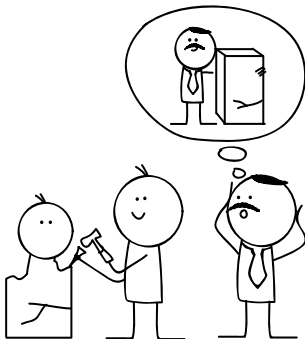
b. se le cose unite o mescolate non sono separabili la proprietà diventa comune e le quote di ciascun proprietario sono proporzionali al valore della rispettiva cosa

c. se una delle cose si può considerare principale rispetto all'altra, il proprietario della cosa principale:

- diventa proprietario di tutto
- deve pagare all'altro proprietario:

(i) il valore della cosa accessoria o

(ii) il valore minore tra il valore della cosa principale e l'aumento di valore della cosa accessoria, se l'unione è avvenuta senza il suo consenso.



4. specificazione (art. 940)

= modo di acquisto della proprietà che opera quando utilizzi una materia che non gli apparteneva per formare una cosa nuova (fenomeno simile all'accessione, avente ad oggetto però il lavoro)



l'esecutore **acquista** la proprietà della cosa ma deve pagare il prezzo della materia



acquista

Ove però il valore della materia sorpassi notevolmente quello della mano d'opera, acquista la proprietà il proprietario della materia che dovrà pagare il prezzo della mano d'opera.

6. Modi di acquisto a titolo derivativo



I modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo sono:

1. contratti traslativi della proprietà (es. compravendita)
2. i trasferimenti coattivi (es. espropriazione)
3. la successione a titolo universale o particolare (istituzione di erede o legato).

Sez. III. Azioni a difesa della proprietà

1. Le azioni a difesa della proprietà

Strumenti accordati dalla legge a tutela del proprietario in quanto tale, che vede ostacolato o turbato il proprio diritto per fatto di un terzo.



Sono definite azioni petitorie poiché hanno la funzione di accertare ed affermare la titolarità del diritto di proprietà contro chiunque ponga in essere atti di contestazione

- a. **diretti** (negando cioè il diritto di proprietà)
- b. **indiretti** (cioè accampando diritti reali minori sulla cosa).



Le azioni petitorie sono:

1. azione di rivendicazione
2. azione negatoria
3. azione di regolamento dei confini
4. azione di apposizione di termini

2. Azione di rivendicazione

Azione petitoria per mezzo della quale il proprietario di un bene, mobile o immobile può rivendicare il bene stesso da chi lo possiede o detiene, anche se questi, a seguito della domanda, abbia per fatto proprio cessato di possederlo o detenerlo.

art. 948



È finalizzata ad accertare il diritto di proprietà ed ottenere la restituzione del bene.



Il legittimato:

| attivo | passivo |
|--|--|
| è il proprietario (e oltre a lui il condomino, il superficiario, l'enfiteuta, il creditore in surrogazione) | è il possessore o detentore del bene anche quando abbia cessato, per fatto proprio, di possedere/detenero il bene dopo la domanda |
| ha l'onere di provare: 1. il suo diritto di proprietà sul bene 2. che il convenuto ne abbia avuto il possesso o la detenzione | nel caso in cui abbia cessato di possedere o detenero il bene deve: a. recuperare la cosa a proprie spese o, in mancanza b. pagare il valore della cosa e risarcire il danno |



Il proprietario se consegue direttamente dal nuovo possessore/detentore la restituzione della cosa, è tenuto a restituire al precedente possessore/detentore la somma ricevuta in luogo di essa.



L'azione di rivendicazione **non si prescrive**.



non si prescrive

Salvi gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di terzi per **usucapione**.

3. Azione negatoria

Azione per mezzo della quale il proprietario di un bene, mobile o immobile, può agire per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa stessa e far cessare le turbative o molestie eventualmente perpetrate.

art. 949



L'azione è finalizzata

1. a disconoscere pretese di terzi che vantano diritti reali sul bene
2. a far cessare eventuali turbative/molestie che si sostanziano nel reclamo di un diritto reale
3. ad ottenere il risarcimento del danno.



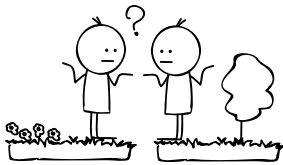
Il legittimato:

| attivo | passivo |
|--|---|
| è il proprietario | è: |
| ha l'onere di provare: | a. colui che pretende di essere titolare di diritti reali sulla cosa |
| a. il possesso del bene sulla base di un titolo valido | b. l'autore delle molestie/turbative |
| b. la proprietà in caso di contestazione da parte del convenuto | |

4. Azione di regolamento dei confini

Azione per mezzo della quale ciascuno dei proprietari di fondi attigui può chiedere al giudice la fissazione del confine, qualora questo sia incerto.

art. 950



È finalizzata ad accertare l'esatta estensione di fondi contigui appartenenti a proprietari diversi, in presenza di una situazione di incertezza.



Il legittimato:

| attivo | passivo |
|--|-----------------|
| può essere: <ul style="list-style-type: none">• il proprietario• il condomino• il titolare di diritti reali di godimento | è il possessore |

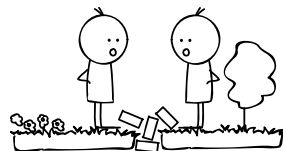


Ogni mezzo di prova è ammesso, in mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali.

5. Azione per l'apposizione dei termini

Azione volta a far apporre i termini tra fondi contigui, ove questi siano mancanti o divenuti irrinconoscibili.

art. 951



È finalizzata a riposizionare i termini mancanti o divenuti irrinconoscibili tra due fondi attigui, quando il confine e quindi i limiti delle proprietà sono certi.



Il legittimato:

| attivo | passivo |
|---|---|
| può essere: <ul style="list-style-type: none">• il proprietario• il titolare di diritti reali di godimento | può essere: <ul style="list-style-type: none">• il proprietario• il titolare di diritti reali di godimento• il possessore |



Ciascun confinante ha diritto a richiedere che il confine sia delineato a spese comuni, dovendosi intendere tali quelle necessarie alla apposizione materiale dei termini non già quelle per il procedimento instaurato.



Si distingue dall'**azione di regolamento dei confini** in quanto in questa, il confine tra i due fondi è **certo** ed incontestato e si vuole soltanto apporvi i segni di delimitazione, mentre nell'altra, vi è **incertezza** in ordine alla linea di demarcazione, il cui accertamento viene rimesso al giudice.

Sez IV. I diritti reali di godimento su cosa altrui

1. Diritto di superficie

Diritto reale di godimento sulla cosa altrui che può in concreto assumere due forme:

a. diritto di costruire al di sopra (o al di sotto) del suolo di proprietà di un terzo, acquistando la proprietà della costruzione stessa, separatamente da quella del fondo su cui insiste

b. diritto di proprietà su una costruzione già esistente, separata dal suolo su cui la stessa insiste.

artt. 952 ss.



Il diritto può essere **costituito** mediante:

| | |
|----------------------|--|
| a. contratto | |
| b. donazione | |
| c. testamento | |
| d. usucapione | |



usucapione

U

Si tratta a ben vedere di una ipotesi piuttosto discussa in quanto i comportamenti di colui che possiede in qualità di dominus e di superficiario non sarebbero distinguibili.



La posizione del:

a. concedente si sostanzia

- nell'obbligo di permettere al superficiario di costruire e di mantenere la costruzione

- nell'obbligo di non compiere lavori che possono danneggiare la costruzione
- nel diritto all'eventuale canone pattuito

b. superficiario si sostanzia

- nel diritto a costruire e mantenere la costruzione
- nel diritto di proprietà sulla costruzione
- nell'obbligo di pagare l'eventuale canone pattuito.



Il diritto si può **estinguere** per:

a. scadenza del termine

ove pattuito un termine, allo scadere dello stesso il proprietario del suolo acquista per accessione la proprietà della concessione



b. perimento della costruzione



c. prescrizione per non uso ventennale

solo per il diritto a costruire



d. consolidazione

quando cioè si riuniscono in capo al medesimo soggetto la qualità di concedente e di superficiario



A seguito dell'estinzione:

1. i diritti gravanti sul suolo si estendono alla costruzione
2. i contratti di locazione sulla costruzione durano solo per l'anno in corso alla scadenza del termine.

2. Diritto di enfiteusi

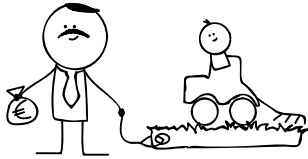
Diritto di godere del fondo altrui con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone annuo



Si tratta di un istituto ormai anacronistico, che ebbe fortuna in epoca pre-moderna: i proprietari di grandi estensioni di terra ottenevano dall'enfiteusi un reddito costante oltre al miglioramento dei fon-

in danaro o in prodotti naturali.

art. 957 ss.



di; contemporaneamente gli enfiteuti dalla coltivazione degli stessi lucravano un introito sufficiente al soddisfacimento dei loro bisogni essenziali.



Il diritto può essere **costituito** mediante:

| | |
|--|--|
| a. contratto | |
| b. atto a titolo gratuito che può avere ad oggetto: • la costituzione del diritto ex novo • il trasferimento del diritto da parte dell'enfiteuta | |
| c. testamento | |
| d. usucapione | |



La posizione del:

a. concedente si sostanzia

- nel diritto al miglioramento del fondo
- al versamento di un canone periodico
- alla **ricognizione** (art. 969)
- alla **devoluzione** (art. 972).



ricognizione

Si tratta della facoltà a chiedere il riconoscimento del proprio diritto un anno prima del compimento dei 20 anni per evitare l'usucapione.



devoluzione

Consiste nella liberazione del fondo dal diritto dell'enfiteusi qualora l'enfiteuta:

- a.** non migliori il fondo
- b.** sia in mora con le annualità dovute.

b. enfiteuta si sostanzia

- nell'obbligo di migliorare il fondo
- nell'obbligo di pagare il canone

- nell'obbligo di pagare le imposte e i pesi gravanti sul fondo
- nel diritto di **affrancazione** (art. 971)
- nel diritto di trasferire l'enfiteusi
- nel diritto di concludere contratti di locazione.



affrancazione

Diritto potestativo con il quale l'enfiteuta ottiene l'acquisto della proprietà del fondo mediante il versamento di una somma pari a 15 volte il canone enfiteutico. La domanda di affrancazione prevale su quella di devoluzione finchè non passa in giudicato.



Il diritto si può **estinguere** per:

| | |
|--|--|
| a. scadenza del termine ove pattuito non può essere inferiore a 20 anni | |
| b. perimento del fondo | |
| c. prescrizione per non uso ventennale | |
| d. consolidazione quando cioè si riuniscono in capo al medesimo soggetto la qualità di concedente e di enfiteuta | |
| e. devoluzione | |
| f. affrancazione | |

3. Diritto di usufrutto

Diritto di usare e godere della cosa rispettandone la destinazione economica.

artt. 978 ss.



Il diritto di usufrutto si caratterizza per il fatto che il suo titolare può trarre dalla cosa ogni utilità che la stessa è in grado di dare ma deve fare **salva la destinazione economica** della stessa.



salva la destinazione economica

Per ciò si intende non solo la conservazione materiale della cosa ma anche la finalità economico sociale immanente all'oggetto del diritto.

Es. in caso di usufrutto di azienda si concretizza nell'obbligo di conservarne il potenziale economico (compreso l'avviamento).



Il diritto può essere **costituito** mediante:

| | |
|---|--|
| a. contratto a titolo oneroso | |
| b. donazione | |
| c. testamento | |
| d. usucapione | |
| e. legge è il caso dell'usufrutto legale dei genitori sui beni del minore | |
| f. sentenza sono quei casi in cui se ne chiedi al giudice la costituzione in forma specifica ex art. 2932 | |



È ammessa la possibilità di stipulare contratti di vendita e donazione con il quale il proprietario trasferisce la proprietà del bene riservandosi l'usufrutto.



La durata dell'usufrutto non può mai eccedere:

a. la vita dell'usufruttuario

b. i 30 anni se si tratta di un ente (art. 979).



La posizione dell'**usufruttuario** si sostanzia:

1. nel diritto (art. 981 ss.)

- al possesso della cosa
- ai frutti naturali e civili
- alla cessione dell'usufrutto

2. nell'obbligo (art. 1001 ss.)

- di usare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia
- di rispettare la destinazione economica della cosa
- di restituire la cosa al termine dell'usufrutto
- di provvedere alla custodia e alla manutenzione ordinaria della cosa.



Il diritto si può **estinguere** per:

a. scadenza del termine o per morte dell'usufruttuario



b. totale perimento della cosa
se il perimento è parziale l'usufrutto si conserva sopra ciò che rimane



c. prescrizione per non uso ventennale



d. consolidazione

quando cioè si riuniscono in capo al medesimo soggetto la qualità di usufruttuario e nudo proprietario



e. abuso

nel caso in cui l'usufruttuario alieni i beni, li deteriori o li lasci andare in perimento



4. Diritto di uso e diritto di abitazione

Diritto d'uso:

diritto di servirsi della cosa e, se fruttifera, di trarne i frutti per i bisogni propri e della propria famiglia.

Diritto d'abitazione:

diritto di abitare la casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

artt. 1021 ss.



Per entrambi i diritti il codice rimanda alla disciplina dettata per l'usufrutto; tuttavia tali diritti diversamente dall'usufrutto non possono essere oggetto di cessione o locazione.



L'estensione di entrambi i diritti è determinata dal concetto di famiglia che deve intendersi comprensiva di:

- coniuge
- figli (compresi i naturali e adottivi)
- minori affidati
- gli ascendenti
- i fratelli.
- gli affini in linea retta
- i collaboratori familiari conviventi.

5. La servitù

Consiste nel peso imposto sopra un fondo (c.d. fondo dominante) per l'utilità di un altro fondo (c.d. fondo servente) appartenente a diverso proprietario.

artt. 1027 ss.



È un diritto reale che si sostanzia nelle seguenti caratteristiche:

1. **predialità:** consiste nel fatto che la servitù è posta a vantaggio del fondo
2. **utilità:** può consistere in qualsiasi vantaggio anche non economico, anche futuro
3. **vicinanza dei fondi:** da intendersi in senso relativo e non assoluto come posizione tale da consentire al fondo servente di prestare utilità a quello dominante
4. **appartenenza dei fondi a proprietari diversi**
5. **indivisibilità:** poiché consiste in una qualità del fondo la servitù continua a gravare sull'intero fondo anche in caso di divisione dello stesso
6. **ambulatorietà attiva e passiva:** i titolari attivi e passivi del diritto mutano cioè con il trasferimento del bene
7. **impossibilità di consistere in un "fare":** la servitù può solo consistere in un *pati* (cioè

sopportare una data attività) o in un *non facere* (nelle servitù negative)

8. inipotecabilità

I. Classificazioni



Le servitù a seconda del proprio contenuto possono configurare tipi differenti:

| | |
|----------------------------------|---|
| apparenti e non apparenti | a seconda che siano o meno destinate opere visibili e permanenti al loro esercizio |
| temporanee o perpetue | a seconda di quale sia la loro durata nel tempo |
| continue o discontinue | a seconda che il loro esercizio prescindano o meno dall'intervento dell'uomo |
| positive o negative | a seconda che consentano al proprietario del fondo dominante il compimento di un'attività sul fondo servente o se impongano semplicemente al proprietario del fondo servente di astenersi dal fare qualcosa sul proprio fondo |
| coattive (o legali) | se la legge, in ragione della situazione in cui si trova un fondo, attribuisce al proprietario il diritto potestativo ad ottenere l'imposizione della servitù sul fondo altrui, dietro versamento di una indennità (es. servitù di passaggio, di acquedotto, di scarico coattivo) |

II. Costituzione

artt. 1032-1058-1062



Il diritto può essere **costituito** mediante:

| | |
|---------------------|--|
| a. contratto | |
| b. donazione | |

| | |
|---|---|
| c. testamento |  |
| d. usucapione solo se si tratta di servitù apparenti |  |
| f. sentenza in caso di servitù coattive e di costituzione del diritto in forma specifica ex art. 2932 |  |
| g. destinazione del padre di famiglia solo se si tratta di servitù apparenti |  |



destinazione del padre di famiglia

È un modo di costituzione indipendente dall'esistenza di un atto di volontà diretto al fine di costituire la servitù. Si ha quando risulta, mediante qualsiasi prova, che due fondi attualmente divisi, appartenevano allo stesso proprietario che aveva posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù (art. 1062).

III. Contenuto



In tema di contenuto le norme del codice hanno solo valore dispositivo, e si applicano cioè quando il titolo non dispone a riguardo. Con l'acquisto della servitù si acquistano:

1. le facoltà **principali** in essa indicate
2. le facoltà **accessorie** necessarie per il suo esercizio.

IV. Esercizio

artt. 1063 ss.



La servitù:

- a. va usata *civiliter* dal proprietario del fondo dominante, cioè in modo da soddisfare il bisogno del proprio fondo con il minore aggravio per il fondo servente
- b. non può essere limitata dal proprietario del fondo servente mediante atti tali da rendere incomodo il suo esercizio.

V. Estinzione
artt. 1072 ss.



Il diritto si può **estinguere** per:

| | |
|--|--|
| a. scadenza del termine ove pattuito non può essere inferiore a 20 anni | |
| b. perimento del fondo dominante o servente | |
| c. prescrizione per non uso ventennale | |
| d. consolidazione quando cioè si riuniscono in capo al medesimo soggetto la qualità di proprietario del fondo dominante e proprietario del fondo servente | |
| e. sentenza per le sole servitù coattive quando si accerti il venir meno della situazione di fatto che ha determinato la costituzione della servitù | |
| f. impossibilità d'uso o mancanza di utilità | |
| g. abbandono liberatorio si ha quando il proprietario del fondo servente, tenuto in forza del titolo o della legge alle spese necessarie per l'esercizio della servitù, se ne liberi, rinunciando alla proprietà del fondo a favore del proprietario del fondo dominante | |

VI. Azione
confessoria



Con tale azione il titolare della servitù potrà chiedere al giudice:

Azione volta a fare riconoscere in giudizio l'esistenza della servitù contro chi ne contesta l'esercizio.
art. 1079

1. l'accertamento dell'esistenza della servitù
2. la cessazione degli impedimenti e delle turbative
3. la remissione in pristino dello *status quo ante*
4. il risarcimento del danno.