

Indice

Prefazione alla quarta edizione VII

Capitolo I

I BENI

1.1.	I beni in generale	1
1.2.	I beni mobili ed i beni immobili	2
1.3.	I beni specifici e generici; fungibili ed infungibili; consumabili ed inconsu- mabili; divisibili ed indivisibili	4
1.3.1.	Beni specifici e generici	4
1.3.2.	Beni fungibili ed infungibili	4
1.3.3.	Beni consumabili ed inconsu- mabili	4
1.3.4.	Beni divisibili ed indivisibili	5
1.4.	I beni futuri ed i beni altrui	6
1.4.1.	Nozione	6
1.4.2.	La <i>res sperata</i> e la <i>spes</i> . Il bene futuro oggettivamente ed il bene futuro soggettivamente, o bene altrui	8
1.4.3.	Bene futuro e aspettativa giuridica	9
1.4.4.	Cosa generica e cosa futura: distinzione.	10
1.4.5.	I negozi su beni futuri. Generale ammissibilità	11
1.4.6.	Brevi cenni sulla vendita di cosa futura	12
1.4.7.	Brevi cenni sulla vendita di cosa altrui	13
1.4.8.	Cenni sull'ipoteca su beni futuri	14
1.4.9.	Negozi su beni futuri vietati. In particolare la donazione di beni futuri e la donazione di beni altrui	14
1.5.	Le universalità patrimoniali	16
1.5.1.	Beni semplici, beni composti ed universalità	16
1.5.2.	Origine storica del concetto di universalità	17
1.5.3.	Nozione di universalità	18
1.5.4.	Natura giuridica	19
1.5.5.	Le universalità di diritto. L'eredità.	20
1.5.6.	Disciplina giuridica dell'universalità di fatto.	21
1.5.7.	L'azienda	22
1.6.	Le pertinenze	25
1.6.1.	Concetti generali	25
1.6.2.	La destinazione e la sua funzione di servizio od ornamento della pertinenza	26

1.6.3.	Ambito della pertinenza. In particolare il rapporto pertinenziale tra immobili. Ammissibilità	28
1.6.4.	Il regime delle pertinenze	29
1.7.	Il problema degli spazi destinati a parcheggio.	32
1.8.	I frutti.	35
1.8.1.	Frutti naturali	36
1.8.2.	Frutti civili	36
1.9.	I beni pubblici	37
1.9.1.	I beni demaniali	37
1.9.2.	I beni pubblici patrimoniali	38
1.10.	I beni culturali	39
1.10.1.	Generalità	39
1.10.2.	Inalienabilità dei beni culturali demaniali	41
1.10.3.	Espropriazione dei beni culturali	41
Caso n. 1 -	Donazione di universalità di beni mobili	43
Caso n. 2 -	Rapporto pertinenziale tra beni immobili	44

Capitolo II **LA PROPRIETÀ**

2.1.	Il problema della tipicità dei diritti reali	47
2.1.1.	Generalità e cenni storici	47
2.1.2.	Teoria affermatrice di diritti reali atipici	47
2.1.3.	La teoria prevalente della tipicità	48
2.1.4.	I diritti reali tipici.	50
2.2.	Il diritto di proprietà in generale	50
2.2.1.	Nozione e contenuto del diritto di proprietà	50
2.2.2.	Proprietà e Costituzione.	53
2.2.3.	Limiti ed obblighi relativi al contenuto del diritto di proprietà	54
2.2.4.	Divieto degli atti emulativi	55
2.2.5.	La proprietà temporanea	59
2.3.	Il trust.	66
2.3.1.	Proprietà fiduciaria e trust.	66
2.3.2.	Il trust interno	67
2.3.3.	La trascrivibilità del trust interno	70
2.3.4.	L'art. 2645-ter c.c	72
2.3.5.	Giurisprudenza e dottrina. Contrasti in tema di trust.	75
2.4.	Singole figure di proprietà.	85
2.4.1.	Disposizioni generali sulla proprietà fondiaria.	85
2.4.2.	La proprietà agraria.	88
2.4.3.	La proprietà edilizia.	90
2.4.4.	La cessione di volumetria	95
2.5.	I rapporti di vicinato	97
2.5.1.	Nozione	97
2.5.2.	Le immissioni	98
2.5.3.	Distanze	101
2.5.4.	Luci e vedute.	104
2.5.5.	Le acque.	105

2.6.	Modi di acquisto della proprietà	107
2.6.1.	Acquisti a titolo originario ed a titolo derivativo	107
2.6.2.	L'occupazione	108
2.6.3.	Invenzione	110
2.6.4.	Accessione	111
2.6.5.	Unione e commistione	118
2.6.6.	Specificazione	119
2.7.	Azioni a difesa della proprietà	120
2.7.1.	Considerazioni generali	120
2.7.2.	Azione di rivendicazione	121
2.7.3.	Azione negatoria	123
2.7.4.	Azione di regolamento di confini	124
2.7.5.	Apposizione di termini	126
2.8.	La multiproprietà	126
2.8.1.	Codice del consumo	126
2.8.2.	Le varie tipologie di multiproprietà	129
2.8.3.	Le differenze con il cosiddetto "timesharing"	129
2.8.4.	Le tutele per il consumatore	131
2.8.5.	Requisiti del contratto	132
2.8.6.	Il diritto di recedere dal contratto	133
2.8.7.	Il divieto di pagare acconti	134
2.8.8.	Il destino dei contratti accessori e i circuiti di scambio	134
2.8.9.	Legge applicabile e sanzioni	135
	Caso n. 3 - Accessione invertita	135
	Caso n. 4 - Accessione. Costruzione eseguita da un terzo con materiali propri	137
	Caso n. 5 - La c.d. cessione di cubatura	139

Capitolo III

IL DIRITTO DI SUPERFICIE

3.1.	Concetti generali	147
3.1.1.	Le origini dell'istituto	147
3.1.2.	L'istituto nel codice del 1865	147
3.1.3.	L'istituto nel nuovo codice	148
3.2.	Natura giuridica del diritto di superficie	148
3.2.1.	Teorie formulate sotto il codice abrogato	148
3.2.2.	Teorie formulate sotto il vigente codice	149
3.3.	Legittimazione	150
3.4.	L'oggetto del diritto di superficie	151
3.4.1.	Generalità	151
3.4.2.	Il problema del condominio negli edifici	152
3.4.3.	Il diritto di sopraelevazione	152
3.5.	I modi di costituzione del diritto di superficie	154
3.5.1.	Generalità	154
3.5.2.	In particolare la riserva di superficie	154
3.5.3.	Forma dei contratti costitutivi del diritto di superficie	155
3.5.4.	Usucapione	155
3.6.	Diritti e obblighi delle parti	156

3.6.1.	La posizione del concedente	156
3.6.2.	La posizione del concessionario	157
3.7.	Estinzione del diritto di superficie	157
3.7.1.	La scadenza del termine	157
3.7.2.	Perimento della costruzione	157
3.7.3.	Prescrizione per non uso	158
3.7.4.	Altre cause di estinzione	159
3.7.5.	Effetti dell'estinzione	159
Caso n. 6 -	Natura giuridica del diritto di sopraelevazione	161
Caso n. 7 -	Del diritto di sopraelevazione nel caso di proprietà superficaria	162
Caso n. 8 -	Diritto di costruire sul lastrico solare	163
Caso n. 9 -	Natura e vendita dei diritti di superficie e donazione del diritto attualmente attribuito	166
Caso n. 10 -	Concessione <i>ad aedificandum</i> di natura obbligatoria	167

Capitolo IV

L'ENFITEUSI

4.1.	Generalità	169
4.1.1.	Nozione	169
4.1.2.	Evoluzione	170
4.2.	Natura giuridica del diritto di enfiteusi	171
4.3.	Soggetti legittimati	172
4.4.	L'oggetto del diritto di enfiteusi	173
4.5.	Costituzione del diritto di enfiteusi	174
4.5.1.	Il contratto di costituzione di enfiteusi	174
4.5.2.	Testamento	175
4.5.3.	Donazione	175
4.5.4.	Usucapione	176
4.5.5.	Provvedimento amministrativo	177
4.6.	Durata del diritto	177
4.6.1.	Enfiteusi temporanea	177
4.6.2.	Enfiteusi perpetua	178
4.7.	Diritti ed obblighi delle parti	179
4.7.1.	Diritti ed obblighi del concedente	179
4.7.2.	Diritti dell'enfiteuta	179
4.8.	Estinzione dell'enfiteusi	181
4.9.	Casi di usucapione; prescrizione dei diritti del concedente	182

Capitolo V

L'USUFRUTTO

5.1.	Usufrutto. Generalità	185
5.2.	Il contenuto dell'usufrutto	186
5.3.	Natura e caratteri dell'usufrutto	188
5.3.1.	È un diritto reale	188
5.3.2.	È un diritto di godimento a contenuto generale.	188

5.3.3.	È un diritto su cosa altrui	189
5.4.	L'usufrutto e gli altri diritti reali limitati	189
5.4.1.	Uso e abitazione	189
5.4.2.	Enfiteusi	189
5.4.3.	Servitù	190
5.5.	L'oggetto dell'usufrutto	190
5.5.1.	Generalità	190
5.5.2.	Il c.d. quasi-usufrutto	191
5.5.3.	La tipica figura dell'usufrutto del gregge o della mandria	192
5.5.4.	L'usufrutto di azienda	193
5.6.	I modi di costituzione dell'usufrutto	197
5.6.1.	Generalità	197
5.6.2.	Negozi a titolo oneroso	197
5.6.3.	Negozi tra vivi a titolo gratuito	197
5.6.4.	Testamento	198
5.6.5.	Usucapione	198
5.6.6.	Sentenza	199
5.7.	In particolare la riserva di usufrutto	199
5.7.1.	Generalità	199
5.7.2.	Natura giuridica	199
5.7.3.	La riserva di usufrutto a favore di terzi	200
5.7.4.	La cessione dell'esercizio del diritto di usufrutto	201
5.8.	La contitolarità dell'usufrutto	201
5.8.1.	Generalità	201
5.8.2.	La comunione di godimento	201
5.8.3.	L'usufrutto congiuntivo	202
5.8.4.	L'usufrutto successivo	203
5.9.	L'usufrutto successivo	203
5.9.1.	Nozione e discussa distinzione	203
5.9.2.	La ragione del divieto	204
5.9.3.	Legato di usufrutto successivo	205
5.9.4.	Donazione di usufrutto successivo	205
5.9.5.	Ambito del divieto	206
5.9.6.	Possibilità di conferma	207
5.9.7.	Costituzione di usufrutto successivo con atto tra vivi a titolo oneroso	208
5.10.	La legittimazione a costituire l'usufrutto	209
5.10.1.	Generalità	209
5.10.2.	Enfiteuta	209
5.10.3.	Superficiario	209
5.11.	I diritti dell'usufruttuario	210
5.11.1.	Possesso della cosa	210
5.11.2.	Diritto ai frutti naturali e civili	210
5.11.3.	Disponibilità del diritto di usufrutto	211
5.12.	Obblighi dell'usufruttuario	211
5.12.1.	Obblighi preliminari	211
5.12.2.	Obblighi durante l'usufrutto	211
5.12.3.	Obblighi alla fine dell'usufrutto	212
5.13.	Cenni sulle azioni a difesa dell'usufrutto	212

5.14. L'estinzione dell'usufrutto	213
Caso n. 11 - Usufrutto congiuntivo negli atti onerosi e accrescimento negli atti tra vivi	215
Caso n. 12 - Usufrutto successivo	219
Caso n. 13 - Limite all'usufrutto successivo	225
Caso n. 14 - Usufrutto a favore degli eredi quale contratto a favore di terzi con prestazioni da eseguire dopo la morte dello stipulante	225
Caso n. 15 - Usufrutto attribuito in sede di divisione	227
Caso n. 16 - Sull'usufrutto successivo e riserva di usufrutto.	229
Caso n. 17 - Cessione temporanea dell'usufrutto al nudo proprietario.	230
Caso n. 18 - Accrescimento nel diritto di usufrutto	230
Caso n. 19 - Cousufrutto e accrescimento.	232
Caso n. 20 - Inammissibilità di costituzione di servitù da parte dell'usufruttuario.	235
Caso n. 21 - Abbattimento e ricostruzione dell'immobile oggetto di usufrutto	236

Capitolo VI

L'USO E L'ABITAZIONE

6.1. Diritto d'uso	239
6.1.1. Nozione	239
6.1.2. Oggetto ed ambito del diritto d'uso	240
6.1.3. I c.d. bisogni dell'usuario	241
6.1.4. Diritto d'uso e persone giuridiche	241
6.2. Il diritto di abitazione.	242
6.2.1. Nozione e natura giuridica.	242
6.2.2. Diritto di abitazione della casa familiare	243
6.2.3. L'assegnazione della casa familiare.	247
Caso n. 22 - La riserva di abitazione	248

Capitolo VII

LE SERVITÙ PREDIALI

7.1. Concetti generali	251
7.1.1. Nozione e natura giuridica.	251
7.1.2. L'atipicità delle servitù nel diritto vigente.	251
7.1.3. Le c.d. servitù irregolari	252
7.2. Caratteri fondamentali delle servitù	252
7.2.1. Utilità	253
7.2.2. Predialità.	253
7.2.3. Unilateralità	253
7.2.4. Inseparabilità.	254
7.2.5. Specialità.	254
7.2.6. Indivisibilità	254
7.3. Caratteri eventuali delle servitù	255
7.3.1. Onerosità	255
7.3.2. Perpetuità	255
7.3.3. Vicinanza dei fondi	255

7.4.	L'oggetto delle servitù	256
7.4.1.	Nozione di fondo	256
7.4.2.	Il problema della servitù su beni demaniali	256
7.4.3.	Ammissibilità di servitù a vantaggio futuro. Cenni e rinvio	256
7.4.4.	Inammissibilità di servitù su piantagioni	256
7.4.5.	Inammissibilità delle servitù aziendali	257
7.5.	Le principali distinzioni delle servitù	257
7.5.1.	Servitù affermative e negative	257
7.5.2.	Servitù apparenti e non apparenti	258
7.5.3.	Servitù continue e discontinue	258
7.5.4.	Servitù volontarie e coattive. Cenni e rinvio	259
7.5.5.	Servitù pubbliche e private	259
7.5.6.	Le c.d. servitù attive e passive	259
7.6.	Il contenuto delle servitù	260
7.6.1.	Generalità	260
7.6.2.	L'utilità	260
7.6.3.	Le servitù industriali	260
7.7.	Soggetti legittimati a costituire servitù passive	262
7.7.1.	Proprietario	262
7.7.2.	Nudo proprietario.	262
7.7.3.	Comproprietario	263
7.7.4.	Enfiteuta	263
7.7.5.	Superficiario	264
7.7.6.	Esclusione della legittimazione dell'usufruttuario	265
7.8.	Soggetti legittimati a costituire servitù attive	265
7.8.1.	Proprietario	265
7.8.2.	Nudo proprietario.	266
7.8.3.	Comproprietario	266
7.8.4.	Titolari di diritti reali limitati	266
7.8.5.	Esclusione del titolare di diritti personali sul fondo	267
7.9.	Modi negoziali di costituzione della servitù	267
7.9.1.	Il contratto	267
7.9.2.	Testamento.	268
7.9.3.	La riserva	268
7.9.4.	Il problema del negozio giuridico unilaterale	269
7.10.	I modi non negoziali di costituzione delle servitù	270
7.10.1.	Generalità	270
7.10.2.	Usucapione.	270
7.10.3.	La destinazione del padre di famiglia	270
7.10.4.	La sentenza	272
7.10.5.	L'atto amministrativo	272
7.11.	Esercizio delle servitù.	272
7.12.	Le servitù per vantaggio futuro	273
7.12.1.	Generalità	273
7.12.2.	Le servitù per vantaggio futuro in senso stretto	274
7.12.3.	Le servitù a favore o a carico di un fondo da acquistare	274
7.12.4.	Le servitù a favore o a carico di un edificio da costruire	275
7.13.	Le servitù coattive	277
7.13.1.	Generalità	277

7.13.2.	I modi di costituzione	278
7.13.3.	Le singole servitù coattive	279
7.14.	Le modifiche della servitù	281
7.14.1.	Generalità	281
7.14.2.	Modificazioni soggettive	282
7.14.3.	Modifiche oggettive	282
7.14.4.	Divisione dei fondi	283
7.15.	L'estinzione delle servitù	283
7.15.1.	Generalità	283
7.15.2.	Confusione	283
7.15.3.	Prescrizione	284
7.15.4.	Impossibilità di uso o mancanza di utilità	284
7.15.5.	Abbandono liberatorio	286
7.16.	Tutela della servitù. Brevi cenni	286
Caso n. 23 -	Servitù attiva a favore del fondo comune. Servitù fra fondo comune e fondo di condominio	287
Caso n. 24 -	Interruzione per non uso delle servitù	288
Caso n. 25 -	Servitù concessa da uno dei comproprietari	291
Caso n. 26 -	Servitù a favore o a carico dell'edificio da costruire	292
Caso n. 27 -	Servitù industriali. Servitù di non concorrenza. Servitù aziendali	294
Caso n. 28 -	Unilateralità delle servitù reciproche e interdipendenza	295
Caso n. 29 -	Contenuto della servitù	297
Caso n. 30 -	Servitù costituite dal superficiario	299
Caso n. 31 -	Riserva di servitù	300

Capitolo VIII LA COMUNIONE

8.1.	Nozione di comunione	305
8.2.	Natura giuridica del diritto di comunione.	305
8.2.1.	Teorie che negano l'inquadramento della comunione nello schema della proprietà	305
8.2.2.	Teorie che affermano l'inquadramento della comunione nel diritto di proprietà	306
8.2.3.	Teoria preferibile	307
8.3.	Figure di comunione	307
8.4.	Regolamento della comunione: nozione e natura	308
8.5.	Contenuto del diritto di comunione	311
8.6.	Poteri ed obblighi dei contitolari.	312
8.7.	L'assemblea. L'amministratore	314
8.7.1.	L'assemblea	314
8.7.2.	L'amministratore	316
8.8.	Divisione della cosa comune	317
8.8.1.	Generalità	317
8.8.2.	Il giudizio divisorio e la divisione negoziale	317
8.8.3.	Gli atti paradivisorii (c.d. divisione civile).	319
8.9.	Le c.d. masse plurime.	320
8.10.	La comunione ereditaria	320

8.10.1. Nozione	320
8.10.2. Divisione ereditaria	321
Caso n. 32 - Comunione e divisione	323
Caso n. 33 - Oggetto della comunione e potere di disposizione della quota relativa ad uno dei beni comuni	325
Caso n. 34 - Alienazione di parte del bene indiviso	327

Capitolo IX IL CONDOMINIO

9.1. Nozione di condominio	329
9.2. L'ambito di applicazione delle norme dettate in materia di condominio.	330
9.3. Contenuto del regolamento del condominio	334
9.3.1. Il regolamento contrattuale improprio	334
9.3.2. Regolamenti precostituiti di origine esterna	337
9.3.3. Regolamento condominiale predisposto dal venditore/costruttore	338
9.4. Diritti ed obblighi dei condomini	341
9.4.1. Diritti dei condomini	341
9.4.2. Obblighi dei condomini	342
9.5. L'assemblea. L'amministratore	343
9.5.1. L'assemblea	343
9.5.2. L'amministratore	345
9.6. Scioglimento del condominio	346
9.7. Il supercondominio	348
Caso n. 35 - Regolamento di condominio	349
Caso n. 36 - Accrescimento in materia di condominio. Estinzione tra rinunzia e premorienza	352
Caso n. 37 - Accordo di tutti i condomini per l'approvazione delle tabelle millesimali.	353
Caso n. 38 - Perimento dell'edificio e sua ricostruzione	354
Caso n. 39 - Condominio precostituito	354

Capitolo X IL POSSESSO

10.1. Il possesso in generale	357
10.1.1. Nozione e natura giuridica.	357
10.1.2. Il potere sulla cosa	359
10.1.3. <i>Animus possidendi</i> e sua rilevanza	360
10.1.4. Tipi di possesso minori	361
10.2. Oggetto del possesso	363
10.2.1. Generalità	363
10.2.2. L'art. 1145 c.c.: cose di cui non si può acquistare la proprietà. In particolare i beni demaniali	364
10.2.3. I beni del patrimonio indisponibile	365
10.2.4. Acque fluenti; gas; energie; spazio aereo	366
10.2.5. Universalità di mobili. Azienda	367

10.2.6. Beni immateriali	367
10.3. Acquisto, modificazione e perdita del possesso	368
10.3.1. Il c.d. acquisto <i>ipso iure</i> ; la successione nel possesso e nella detenzione	368
10.3.2. Acquisto del possesso con la collaborazione di terzi	371
10.3.3. Modificazione della situazione possessoria	373
10.3.4. Perdita del possesso.	373
10.4. Effetti del possesso	375
10.4.1. Rilevanza giuridica del possesso	375
10.4.2. La buona fede. Sua rilevanza	376
10.4.3. La regola sull'acquisto dei frutti	377
10.4.4. Il rimborso delle spese	378
10.5. Il possesso nella pratica notarile	379
10.6. L'usucapione.	389
10.6.1. Nozione ed elementi costitutivi dell'usucapione	389
10.6.2. Oggetto dell'usucapione.	391
10.6.3. Natura e contenuto dell'acquisto	392
10.6.4. Usucapione abbreviata	393
10.6.5. La rinunzia.	395
10.6.6. Eccezione di usucapione. Accertamento	395
10.6.7. Vendita dell'immobile usucapito	395
10.7. Tutela delle situazioni possessorie	396
10.7.1. Le azioni possessorie. Generalità.	396
10.7.2. Azione di reintegrazione	396
10.7.3. Azione di manutenzione.	398
10.7.4. Le azioni di nunciazione. Generalità	400
10.7.5. La denuncia di nuova opera	400
10.7.6. La denuncia di danno temuto	401
Caso n. 40 - Sul possesso	401
Caso n. 41 - Sull'usucapione.	403
Caso n. 42 - Usucapione, atti interruttivi, negozio di accertamento	404
Caso n. 43 - Sull'usucapione.	406
Caso n. 44 - Sull'accertamento dell'usucapione	407
Caso n. 45 - Riconoscimento dei diritti reali	408
<i>Indice bibliografico</i>	413
<i>Indice dei casi</i>	423
<i>Indice analitico</i>	425