

## I beni e i diritti reali

---

---

---

---

---

---

---

---

### Contenuti del corso

#### Parte I- Introduzione

**A- Il linguaggio giuridico, le fonti e i concetti generali del diritto privato**

**B- I soggetti dell'attività giuridica**

#### Parte II- L'attività giuridica dei privati

**C- Interessi e rapporti di tipo personale (libro I cod. civ.)**

**D- Interessi e rapporti di natura reale (libro III cod. civ.)**

**E- Interessi e rapporti di natura obbligatoria (libro IV cod. civ.)**

**F- Gli strumenti di tutela (libro VI cod. civ.)**

---

---

---

---

---

---

---

---

### Diritto privato I - Parte II L'attività giuridica dei privati

**C- Interessi e rapporti di tipo personale (libro I c.c.)**

**D- Interessi e rapporti di natura reale (libro III c.c.)**

**E- Interessi e rapporti di natura obbligatoria (libro IV c.c.)**

**F- La tutela dei diritti (libro VI c.c.)**

---

---

---

---

---

---

---

---



**Codice civile**  
 ✓ Libro III  
 Della proprietà  
 ✓ Libro V  
 Del lavoro

✓ **Libro III**  
**Titolo I Dei beni** (artt. 810-831)  
  
 ✓ **Libro V**  
**Titolo IX Diritti sulle opere dell'ingegno e sulle invenzioni industriali** (artt. 2575-2594)

**Leggi speciali**

✓ I. n. 633/1941 dir. aut.  
 ✓ d.lgs. n. 196/2003 (dati personali)  
 ✓ d.lgs. n. 58/1998 (T.U. intern. finanz.)  
 ...  
 ✓ d. lgs. n. 42/2004 (cod. beni culturali)  
 ...

---

---

---

---

---

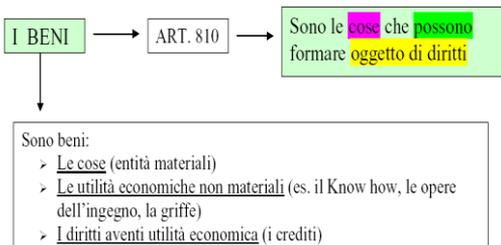
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beni**

**immobili**

• art. 812 c.c.: elenco tassativo

**mobili**

• art. 812, co 3°, c.c.: «tutti gli altri beni» (includere le energie naturali, ex art. 814 c.c., ed i titoli di credito di cui agli artt. 1992 ss. c.c.)

**mobili registrati**

• art. 815 c.c. (es: autoveicoli, navi, aerei, ecc.)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Rilevanza della distinzione tra beni mobili/immobili

#### circolazione dei beni

- modo di trasmissione/acquisto della proprietà e di altri diritti reali

#### pubblicità nei confronti dei terzi

- trascrizione v. possesso

#### diverse garanzie reali

- ipoteca v. pegno

10

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Universalità di mobili/“di fatto”

#### ■ art. 816 c.c.:

«pluralità di cose che appartengono alla stessa persona e hanno una destinazione unitaria»



Es.: biblioteca, gregge  
✓ regime giuridico dei **beni mobili**,  
con alcune regole particolari  
(artt. 1156, 1160, 1170 c.c.)

11

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Universalità “di diritto”

- “pluralità di rapporti giuridici considerati unitariamente dalla legge”; compresi beni mobili, immobili, crediti, debiti e rapporti di varia natura

Es.:

✓ **eredità** (elementi attivi e passivi del *de cuius*)

Es.: art. 1542 ss. c.c.: vendita dell'eredità

✓ **azienda** come «complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio della sua impresa»  
(art. 2555 c.c.)

Es.: art. 2557 ss. c.c.: trasferimento dell'azienda

12

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Relazioni tra beni - le pertinenze

**art. 817- 819 c.c.:**  
"cose destinate in modo durevole  
a servizio o ad ornamento  
di un'altra cosa"

pertinenze edilizie, agrarie,  
industriali, sacre..



13

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Distinzioni tra beni

### cose generiche v. cose specifiche

- **Es. di rilevanza giuridica** della distinzione:  
art. 1178 c.c.: oggetto dell'obbligazione

### cose fungibili v. cose infungibili

- **Es. di rilevanza giuridica** della distinzione:  
art. 1243 c.c.: compensazione; art.1813 c.c.:  
mutuo

14

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Distinzioni tra beni

### cose consumabili v. inconsumabili

- **Es. di rilevanza giuridica** della distinzione: art.  
1001 c.c.: obblighi dell'usufruttuario; art. 995  
c.c.: "quasi usufrutto"

### cose divisibili v. indivisibili

- **Es. di rilevanza giuridica** della distinzione:  
art. 1119: parti comuni dell'edificio condominiale;  
art. 1316 c.c.: obbligazioni indivisibili

15

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

I frutti, artt. 820, 821 c.c.

FRUTTI

**NATURALI**: quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o no l'opera dell'uomo (es. prodotti agricoli, legna) art. 820

**CIVILI**: quelli che si traggono dalla cosa come corrispettivo del godimento che altri ne faccia (interessi, canoni) art. 820

16

---

---

---

---

---

---

---

---

BENI PUBBLICI

**DEMANIO**: art. 823 c.c.:  
beni inalienabili, impignorabili, non usucapibili e non ipotecabili  
✓ **necessario**: art. 822, comma 1°, cod. civ.  
✓ **accidentale**: art. 822, comma 2°, cod. civ.

**PATRIMONIO INDISPONIBILE**: art. 828, comma 2, c.c.:  
vincolati alla loro destinazione  
✓ Es. miniere, foreste, caserme: art. 826, comma 2° e 3°, c.c.

**PATRIMONIO DISPONIBILE**:  
beni soggetti alle regole di diritto comune  
art. 828, comma 1°, c.c.

17

---

---

---

---

---

---

---

---

I- Le cose, i beni ed i diritti reali

1- Dalle cose ai beni in senso giuridico

2- I diritti reali come «diritti sulle cose»

18

---

---

---

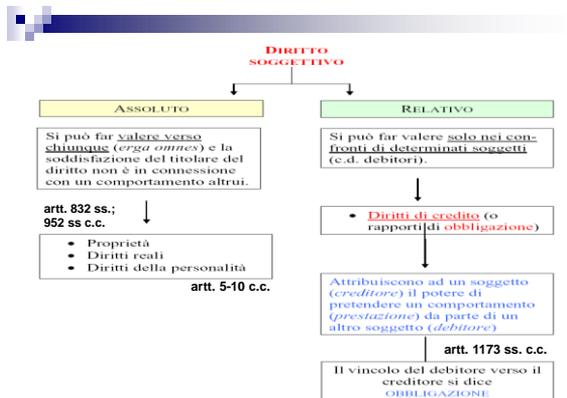
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Diritti reali. Caratteristiche**

**Il diritto inerisce alla cosa**

- patrimonialità
- immediatezza
- assolutezza
- diritto di seguito

20

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Diritti reali**

**diritti reali v. diritti di credito**

- Es. 1: servitù ed obbligazione a non costruire
- Es. 2: usufruttuario (art. 978 ss. c.c.) e comodatario (art. 1803 ss. c.c.)

**diritti reali di godimento v. diritti personali di godimento**

- Es. usufrutto v. locazione (ma v. art. 1599 c.c.)

21

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Diritti reali

### numero chiuso

- le parti non possono creare tra loro **diritti reali diversi** da quelli espressamente previsti dal legislatore

### tipicità

- nella determinazione del **contenuto del singolo diritto reale** scelto tra quelli previsti dalla legge, l'**autonomia delle parti è limitata** al rispetto del nucleo fondamentale della situazione giuridica soggettiva prevista dal legislatore

22

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Numero chiuso dei diritti reali



23

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## D- I beni e i diritti reali

### I- Le cose, i beni ed i diritti reali

#### II- La proprietà

#### III- I diritti reali su cosa altrui

#### IV- La comunione

#### V- Il possesso

#### VI- Mezzi di tutela

24

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## II- La proprietà

### 1- Il diritto di proprietà: evoluzione e contenuto

2- La proprietà immobiliare: caratteristiche e limiti

3- I modi di acquisto della proprietà

25

---

---

---

---

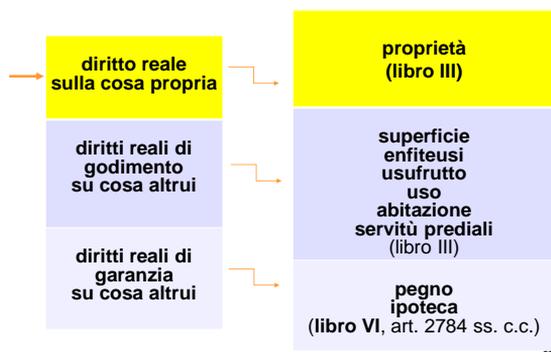
---

---

---

---

### Numero chiuso dei diritti reali



26

---

---

---

---

---

---

---

---

### Concezione della proprietà nella storia

- diritto romano
- assetto economico feudale e post-feudale
- Giusnaturalismo ed illuminismo:
  - ✓ diritto inviolabile dell'uomo

27

---

---

---

---

---

---

---

---

## Il diritto di proprietà nelle codificazioni dell'800

- ✓ **code Napoléon 1804** (art. 544)
- ✓ Statuto albertino 1848 (art. 29) e **cod. civ. unitario 1865** (art. 436):  
«la proprietà è il diritto di godere e disporre delle cose **nella maniera più assoluta**, purché non se ne faccia un uso vietato dalle leggi o dai regolamenti»
- ✓ **BGB 1896-1900** (par. 903):  
«Nella misura in cui la legge o i diritti dei terzi non si oppongono, **il proprietario** di una cosa ha la facoltà di usarla come gli sembra e di impedire ogni esercizio da parte di terzi»

28

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## La proprietà nel codice civile e nella Cost.

- Rivoluzione industriale e conseguenti trasformazioni sociali ed economiche:
- ✓ in discussione il modello liberale di proprietà



- c.c. 1942:**
- ✓ non più definizione di proprietà
  - ✓ enunciazione di facoltà e poteri del proprietario
  - ✓ abbandonata l'idea dell'assolutezza

29

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Il diritto di proprietà nel cod. civ.

**art. 832 c.c. - Contenuto del diritto**  
Il proprietario **ha diritto di godere e di disporre** delle cose **in modo pieno ed esclusivo** ...

... entro i **limiti** e con l'osservanza degli **obblighi** stabiliti dall'ordinamento giuridico

30

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## La proprietà nella Costituzione

art. 41-47 Cost. (**Titolo III Rapporti economici**)



**art. 42, comma 2°, Cost.:**

✓ **“funzione sociale”:** limiti

(v. legislazione sulle locazioni urbane, espropriazioni ecc.)

✓ **“garanzia”:** contenuto essenziale o minimo dell’istituto;

(v. espropriazione ex art. 42, comma 3° e problema del «giusto» indennizzo)

31

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Codice civile  
✓ **Libro III**  
**Della proprietà**

**Titolo II Della proprietà**  
(artt. 832-951)

**Capo I Disposizioni generali**  
(artt. 832-839)

**Capo II Della proprietà fondiaria**  
(artt. 840-921)

**Capo III Dei modi di acquisto della proprietà**  
(artt. 922-947)

**Capo IV Delle azioni a difesa della proprietà**  
(artt. 948-951)

32

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Il contenuto del diritto di proprietà

**art. 832 c.c. - Contenuto del diritto**

Il proprietario **ha diritto di godere e di disporre** delle cose in modo pieno ed esclusivo ...

... entro i **limiti** e con l'osservanza degli **obblighi** stabiliti dall'ordinamento giuridico

33

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Il contenuto del diritto di proprietà

**Situazione di appartenenza: aspetto statico**  
(Es.: quell'auto è di proprietà di Tizio)

**Contenuto/aspetto dinamico:**  
 ✓ **facoltà di godere** della cosa  
(utilizzazione materiale)  
 ✓ **potere di disporre** del proprio diritto  
(possibilità di produrre effetti giuridici attraverso atti giuridici di autonomia privata)

34

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Il contenuto del diritto di proprietà

**“in modo pieno ed esclusivo” (art. 832 c.c.)**

✓ Se altro diritto reale di godimento:  
limite temporaneo al diritto di proprietà  
(v. c.d. **elasticità** della proprietà)  
 ✓ Sullo stesso bene:  
non possono esistere altri diritti di proprietà  
(*ius excludendi omnes alios*):  
potere di autotutela e azioni a difesa della proprietà

35

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Il contenuto del diritto di proprietà

**“limiti” (art. 832 c.c.) -  
Gli atti emulativi**

✓ **art. 833 c.c.: divieto di atti emulativi:**  
attività di nessuna utilità per il proprietario che arrecano solo un danno o molestie ad altri

36

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Il contenuto del diritto di proprietà

**“limiti” (art. 832 c.c.) -  
Vincoli di diritto pubblico**

- ✓ **espropriazione per pubblico interesse**  
(art. 834 c.c.; Cost.; giurisprudenza CEDU, Carta UE; legislazione speciale ed intervento della Corte Cost.)
- ✓ **requisizione**  
(artt. 835 c.c.; legislazione speciale)
- ✓ **ammassi**  
(art. 837 c.c.)
- ✓ **vincoli o obblighi temporanei** previsti da leggi speciali
- ✓ **beni culturali**

27

## II- La proprietà

**1- Il diritto di proprietà: evoluzione e contenuto**

**2- La proprietà immobiliare: caratteristiche e limiti**

**3- I modi di acquisto della proprietà**

38

**Codice civile**  
✓ **Libro III**  
**Della proprietà**

**Titolo II Della proprietà**  
(artt. 832-951)

**Capo I Disposizioni generali**  
(artt. 832-839)

**Capo II Della proprietà fondiaria**  
(artt. 840-921)

**Capo III Dei modi di acquisto della proprietà**  
(artt. 922-947)

**Capo IV Delle azioni a difesa della proprietà**  
(artt. 948-951)

39

## La proprietà fondiaria (artt. 840 ss. c.c.) Estensione della proprietà

### Concezione verticale della proprietà del suolo

➤ la proprietà si estende *usque ad inferos et usque ad sidera* (v. principio del diritto romano)

✓ **Limiti: art. 840 c.c.:** criterio del normale interesse all'utilizzazione del bene

40

## La proprietà fondiaria (artt. 840 ss. c.c.) Accesso al fondo

### art. 841: regola generale

- chiusura del fondo

### artt. 842, 843: eccezioni

- caccia e pesca
- accesso e passaggio in situazioni particolari

41

## La proprietà fondiaria (art. 840 ss. c.c.) Proprietà edilizia e proprietà agricola

Stretto rapporto tra **diritto pubblico** e **diritto privato**  
(art. 845 c.c.)

Es.:  
proprietà agricola (nel c.c.: artt. 846 ss.)  
proprietà edilizia: vincoli urbanistici ed abusi edilizi:  
(nel c.c.: artt. 869 ss.)

42



Codice civile  
 ✓ Libro III  
 Della proprietà

**Titolo II Della proprietà**  
 (artt. 832-951)

**Capo I Disposizioni generali**  
 (artt. 832-839)

**Capo II Della proprietà fondiaria**  
 (artt. 840-921)

**Capo III Dei modi di acquisto della proprietà**  
 (artt. 922-947)

**Capo IV Delle azioni a difesa della proprietà**  
 (artt. 948-951)

46

---

---

---

---

---

---

---

---

**L'acquisto della proprietà - art. 922 c.c.**

**a titolo derivativo**

- contratto; successione a causa di morte

**a titolo originario**

- occupazione, invenzione, accessione, specificazione, unione o commistione, usucapione

---

---

---

---

---

---

---

---

**Modi di acquisto della proprietà - art. 922 c.c.**

relazione di appartenenza di un diritto o di un obbligo ad un soggetto

**titolo:** il modo in cui il diritto o l'obbligo è stato acquistato

**Titolo originario**

il diritto si costituisce in capo ad un titolare **senza dipendere dalla posizione del precedente**

Es.: artt. 923 ss. c.c.; acquisto di bene mobile ex 1153 c.c.; usucapione

**Titolo derivativo**

il diritto dell'acquirente (**avente causa**) ha fonte nel diritto del precedente titolare (**dante causa**)

Es.: vendita; locazione; successione ereditaria

**due «principi-base»**

**Nessuno può trasmettere più di quello che ha.** Se vi erano vincoli (servitù, usufrutto, etc.) l'acquirente li subisce

**Se viene meno il diritto del dante causa viene meno anche quello dell'avente causa**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Modi di acquisto della proprietà a titolo originario (I)**

occupazione e invenzione (artt. 923 ss. c.c.)

accessione (artt. 934 ss. c.c.)

unione e commistione (artt. 939 c.c.)

specificazione (artt. 940 c.c.)

49

---

---

---

---

---

---

---

---

**Modi di acquisto della proprietà a titolo originario (II)**

usucapione (art. 1158 ss.)

acquisto della proprietà di beni mobili ex art. 1153 c.c.

50

---

---

---

---

---

---

---

---

**Occupazione e invenzione - artt. 923 ss.**

**cose mobili** (v. art. 923, 827, 927 c.c.)

- ✓ cose abbandonate (*res nullius*): art. 923 c.c.
- ✓ cose smarrite: art. 927 ss. c.c.
- ✓ tesoro: art. 932 c.c.

51

---

---

---

---

---

---

---

---

### Accessione, specificazione, unione e commistione - art. 934 ss. c.c.

accrescimento della proprietà per attrazione/unione di un bene rispetto ad un altro

- ✓ accessione di **mobile a mobile**
- ✓ accessione di **immobile ad immobile**
- ✓ accessione in s.s. di **mobile ad immobile**

52

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Accessione di mobile a mobile

due cose mobili appartenenti a due diversi proprietari

- ✓ art. 939 c.c.: **unione e commistione**
- ✓ art. 940: **specificazione**: unione di **cosa e lavoro**

53

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Accessione di immobile ad immobile

- ✓ **alluvione** (art. 941 c.c.)
- ✓ **avulsione** (art. 944 c.c.)
- ✓ **isole e unioni di terra nate nel fiume** (art. 945 c.c. + l. n. 37/1994)
- ✓ **alveo abbandonato** (art. 946 c.c. + l. 37/1994)

54

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Accessione di mobile ad immobile

### Principio generale:

*omne quod inedificatur solo cedit* (v. art. 934 c.c.)

### Eccezioni:

artt. 935, 937 c.c.

**art. 936** (opere fatte da un terzo con materiali propri)

**art. 938 c.c.:** c.d. **accessione invertita**

(**N.B.:** La buona fede non si presume)

- ✓ **caso discusso: occupazione acquisitiva da parte della P.A.** (giurisprudenza Corte cost. e CEDU)

55

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## La perdita della proprietà

**diritto imprescrittibile (art. 948, comma 3°)**

### Possibili cause di estinzione del diritto di proprietà:

- ✓ distruzione dell'oggetto;
- ✓ negozio di alienazione del bene;
- ✓ usucapione da parte di un terzo (e, per i mobili, art. 1153 c.c.);
- ✓ rinuncia nei casi previsti dalla legge: abbandono delle cose mobili; abbandono liberatorio di immobili: es: fondo servente (art. 1070 c.c.), fondo ipotecato (art. 2858 c.c.), muro in comune da riparare (art. 882 c.c.), ecc.

56

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## D- I beni e i diritti reali

### I- Le cose, i beni ed i diritti reali

#### II- La proprietà

#### III- I diritti reali su cosa altrui

#### IV- La comunione

#### V- Il possesso

#### VI- Mezzi di tutela

57

---

---

---

---

---

---

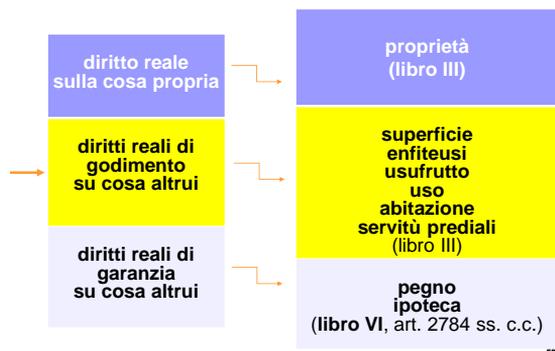
---

---

---

---

## Numero chiuso dei diritti reali




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Il codice civile

**Titolo I Dei beni** (artt. 810-831)  
**Titolo II Della proprietà** (artt. 832-951)  
**Titolo III Della superficie** (artt. 952-956)  
**Titolo IV Dell'enfiteusi** (artt. 957-977)  
**Titolo V Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione** (artt. 978-1026)  
**Titolo VI Delle servitù prediali** (artt. 1027-1099)  
**Titolo VII Della comunione** (artt. 1100-1139)  
**Titolo VIII Del possesso** (artt. 1140-1170)  
**Titolo IX Della denuncia di nuova opera e di danno temuto** (artt. 1171-1172)

**Libro III Della proprietà** (artt. 810-1172)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Diritti reali limitati/su cosa altrui/di godimento

- ✓ risultano dallo smembramento di una o più facoltà della proprietà (presuppongono sempre un **rapporto giuridico** con il proprietario);
- ✓ **coesistono** con il diritto di proprietà (**principio di elasticità della proprietà**);
- ✓ **seguono il bene** (sono opponibili a tutti i successivi proprietari, tenuti a rispettarli);
- ✓ sono a **numero chiuso** (favore per la piena proprietà)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Diritti reali di godimento- Modi di estinzione

### principio di elasticità della proprietà

prescrizione ventennale

confusione/consolidazione

rinuncia

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## La superficie (art. 952 ss.)

### Premessa 1

✓ Eccezione al principio dell'**accessione** dei beni incorporati al suolo al suolo stesso: art. **934 c.c.**

→ l'**atto** con cui il proprietario **costituisce** un diritto di superficie a favore di un altro soggetto: **titolo** ex art. 934 c.c.

### Premessa 2:

✓ La proprietà del suolo può essere separata dalla proprietà del soprassuolo (es.: costruzione, opera) o dalla proprietà del sottosuolo (es.: grotta, cantina), in quanto **suscettibili di distinta valutazione economica e distinta utilizzazione**

62

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### La superficie

Il **proprietario del suolo** può costituire un **diritto di superficie a favore di un altro soggetto** (artt. 952, 955, 956 c.c.)

→ **proprietario del suolo - superficiario**

### Ipotesi 1: diritto di superficie in senso stretto

✓ art. 952, comma 1°, c.c.: **edificio non costruito**

→ **diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione: con la costruzione dell'edificio il superficiario acquista il diritto di proprietà sullo stesso** (Es.: artt. 953; 954, comma 4°, c.c.)

### Ipotesi 2: proprietà superficiaria

✓ art. 952, comma 2°, c.c.: **edificio già costruito**:

→ **alienazione del diritto di proprietà sulla sola costruzione, separatamente dal diritto di proprietà sul suolo**: diritto di mantenere sul suolo (di proprietà altrui) la costruzione di cui il superficiario è proprietario (Es.: art. 954, comma 3°, c.c.)

63

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## L'enfiteusi (art. 957 ss. c.c.)

istituto tradizionale volto al **miglioramento dei fondi**:  
→ **concedente (proprietario) - enfiteuta**

- ✓ **facoltà** di godere di un fondo altrui **in perpetuo** o per un **periodo non inferiore a vent'anni** (art. 958 c.c.);
- ✓ **obbligo di migliorare il fondo** e di **pagare** al proprietario un **canone periodico** (art. 960 c.c.);
- ✓ **diritto potestativo di affrancazione** (art. 971 c.c.+ l. n. 1138/1970)

64

## L'usufrutto

diritto di **godere della cosa altrui** per un **tempo determinato** (art. 979 c.c.), rispettando la **destinazione economica** del bene (art. 981 c.c.)  
→ **nudo proprietario - usufruttuario**

**DURATA** →

**PERSONA FISICA:** *Non può eccedere la vita dell'usufruttuario*; in caso di alienazione il diritto si estingue alla scadenza prevista nel titolo o alla morte del primo titolare (art. 980)

**PERSONA GIURIDICA:** *Non più di 30 anni* (art. 979)

**NASCITA** (art. 978)

- Contratto, Testamento
- Legge
- Usucapione

**ESTINZIONE** (art. 1014)

- Prescrizione per non uso ventennale
- Confusione
- Totale perimento della cosa

65

## L'usufrutto

### Diritti dell'usufruttuario (art. 981 ss. cc):

- ✓ **utilizzare** la cosa e percepire i frutti naturali e civili (art. 981 c.c.)
- ✓ conseguire il **possesso** della cosa (art. 982 c.c.)
- ✓ dare in locazione la cosa (art. 999 c.c.)

### Obblighi dell'usufruttuario

(art. 1001 ss. c.c.)

#### ▪ **Prima di prendere possesso del bene:**

inventario ed idonea garanzia (art. 1002 c.c.)

#### ▪ **Durante l'usufrutto:**

- ✓ diligenza del buon padre di famiglia (art. 1001, co 2°, c.c.)
- ✓ spese e oneri di custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa (art. 1004 c.c.)
- ✓ imposte, canoni, rendite e pesi gravanti sul reddito (art. 1008 c.c.)

#### ▪ **Cessato l'usufrutto:**

- ✓ restituire le cose oggetto del suo diritto (art. 1001, comma 1° + 994, 995, 996, 997, 2561, c.c.)

66

## L'uso e l'abitazione

contenuto più circoscritto rispetto all'usufrutto:  
diritto di godimento del bene circoscritto alle esigenze del titolare del diritto e della sua famiglia

### uso

- art. 1021 c.c.

### abitazione

- art. 1022 c.c. (v. art. 540, comma 2°, c.c.)

67

## Le servitù prediali

*praedium = fondo – la servitù ha carattere di predialità*

- **Peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario (art. 1027)**

Il peso può consistere nell'obbligo di:

- non fare* (es. non sopraelevare)
- lasciar fare* (es. lasciar passare, lasciar derivare l'acqua, etc.)

**Fondo servente:** fondo su cui grava la limitazione della facoltà di godimento di un immobile

**Fondo dominante:** l'immobile a vantaggio del cui proprietario è stabilito il peso

68

## Servitù, numero chiuso e tipicità dei diritti reali

### numero chiuso

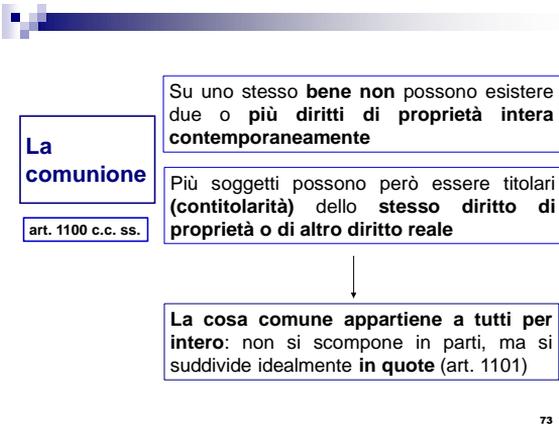
- le parti non possono creare tra loro **diritti reali diversi** da quelli espressamente previsti dal legislatore

### tipicità

- nella determinazione del **contenuto del singolo diritto reale** scelto tra quelli previsti dalla legge, l'**autonomia delle parti è limitata** al rispetto del nucleo fondamentale della situazione giuridica soggettiva prevista dal legislatore

69





73

---

---

---

---

---

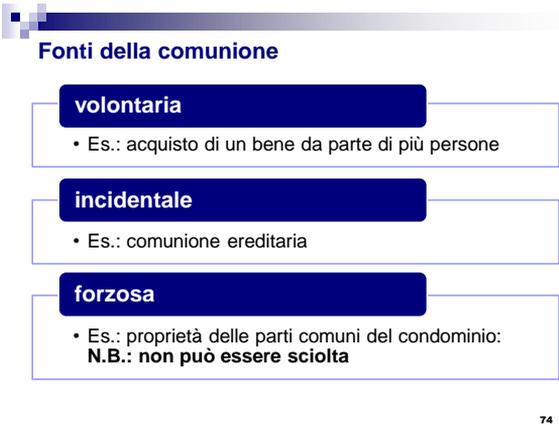
---

---

---

---

---



74

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



75

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### La comunione- Poteri dei singoli comunisti

facoltà d'uso della cosa comune  
(art. 1102 c.c.)

diritto sulla quota  
(art. 1103 c.c.)

diritto allo scioglimento  
(art. 1111 c.c.)

76

---

---

---

---

---

---

---

---

### La comunione- Amministrazione e disposizione della cosa comune

amministrazione della cosa comune  
(art. 1105 ss. c.c.)

- ciascun partecipante ha diritto di **concorrere nell'amministrazione**;
- **principio di maggioranza**: secondo il valore delle quote; atti di ordinaria vs. straordinaria amministrazione (art. 1108 c.c.)
- **possibilità di formare un regolamento e di nominare un amministratore** (art. 1106 c.c.)

atti di disposizione della cosa comune  
(art. 1108, co. 3°, c.c.)

- consenso di tutti i partecipanti

77

---

---

---

---

---

---

---

---

### La comunione - Obblighi dei partecipanti

✓ **art. 1104 c.c.:**  
ciascun partecipante deve contribuire alle **spese per la conservazione e per il godimento della cosa comune** e alle **spese deliberate dalla maggioranza, nei limiti della quota**

78

---

---

---

---

---

---

---

---

## Il condominio di edifici

proprietà di edifici che combina proprietà individuale e comunione (artt. 1117 ss. c.c., l. di riforma n. 220/2012):

- ✓ **comunione forzata** delle **parti comuni** (scale, ascensore, ecc.)
- ✓ **proprietà individuale** di **piani o porzioni di piano** (appartamenti, negozi, garage)

- ✓ norme legate alla comunione forzata delle **parti comuni** (artt. **1118 s. c.c.**);
- ✓ regole concernenti l'**amministrazione** (artt. **1120 ss.**: numero dei **votanti** e **valore** dell'edificio; atti di ordinaria amministr., di straordinaria amministr., innovazioni; amministratore: **1129 ss.**; **1136**; regolamento: **1138 c.c.**)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## La multiproprietà

✓ **multiproprietà immobiliare:**  
diritto di **proprietà perpetuo** ed **esclusivo**, ma con un limite temporale nel diritto di godimento sul bene, **predeterminato in modo turnario** (es: nel mese di luglio)

✓ **multiproprietà azionaria:**  
un complesso immobiliare è intestato ad una **SPA** le cui **azioni** privilegiate danno diritto al godimento periodico di unità immobiliari

✓ **multiproprietà alberghiera:**  
i **comproprietari di un complesso alberghiero** si riservano la facoltà di godere a turno, per periodi determinati, le singole unità in genere (senza l'individuazione), utilizzando inoltre i servizi dell'albergo, di norma affidati ad una **società di gestione**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## D- I beni e i diritti reali

I- Le cose, i beni ed i diritti reali

II- La proprietà

III- I diritti reali su cosa altrui

IV- La comunione

V- Il possesso

VI- Mezzi di tutela

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## V- Il possesso

### 1- Possesso e detenzione

2- Il possesso di buona fede

3- Gli effetti del possesso

82

Il codice civile

Libro III  
Della  
proprietà  
(artt. 810-1172)

**Titolo I Dei beni** (artt. 810-831)  
**Titolo II Della proprietà** (artt. 832-951)  
**Titolo III Della superficie** (artt. 952-956)  
**Titolo IV Dell'enfiteusi** (artt. 957-977)  
**Titolo V Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione** (artt. 978-1026)  
**Titolo VI Delle servitù prediali** (artt. 1027-1099)  
**Titolo VII Della comunione** (artt. 1100-1139)  
**Titolo VIII Del possesso** (artt. 1140-1170)  
**Titolo IX Della denuncia di nuova opera e di danno temuto** (artt. 1171-1172)

83

## Il possesso

situazione di fatto sulla cosa v. situazione di diritto

- ✓ possesso a titolo di proprietà
- ✓ possesso a titolo di altro diritto reale sulla cosa altrui

*È il potere di fatto sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale* (art. 1140)

**Corpus** – controllo materiale      elemento oggettivo  
**Animus** – comportamento come titolare del diritto      elemento soggettivo

1140, comma 2°;  
 1141 c.c.      Il possesso si distingue dalla **DETTENZIONE**  
 Il detentore ha il controllo sulla cosa ma riconosce l'altrui diritto sul bene

84

## Perché tutelare il mero possesso?

### Alcune esigenze:

- ✓ **difficoltà della prova** della proprietà e degli altri diritti reali;
- ✓ **interesse generale** ad attribuire una certa forza allo **stato di fatto**

- **ius possidendi-«diritto di possedere»**  
(facoltà legata ai diritti reali)
- v.**
- **ius possessionis- «diritti 'del' possesso»**  
(limitata tutela provvisoria della mera situazione di fatto del possesso)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Detenzione (art. 1140, comma 2°, c.c.)

Il **potere di fatto** sulla cosa di chi la tiene o utilizza riconoscendo un diritto altrui

- a) nell'interesse proprio (detenzione qualificata):**  
es.: contratto di locazione
- b) nell'interesse altrui (detenzione non qualificata)**
- ✓ **per rapporto di lavoro o di mera cortesia:**  
es.: domestico di una casa
  - ✓ **in base ad un contratto, per l'adempimento di una propria obbligazione:**  
es.: depositario e custodia dell'oggetto del deposito

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Mutamenti nel 'titolo' (artt. 1141, 1164 c.c.)

### ■ opposizione:

il detentore cessa di riconoscere l'altrui diritto;  
l'usufruttuario cessa di riconoscere l'altrui diritto

### ■ causa proveniente da un terzo:

- ✓ **c.d. costituito possessorio:** il possessore trasferisce ad altri il possesso conservando la detenzione (es.: proprietario vende la casa con il patto di restarvi come locatario)
- ✓ **traditio brevi manu:** il detentore acquista il possesso (es.: il locatario acquista la proprietà del bene locato)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Acquisto, conservazione e perdita del possesso

### Acquisto

- ✓ a titolo originario (apprensione fisica della cosa)
  - ✓ a titolo derivativo
- (**consegna**: effettiva, simbolica, costituito possessorio, traditio brevi manu) (art. 1141+1144 c.c.: **atti di altrui tolleranza**)

### Conservazione

#### regole:

- ✓ possesso attuale/anteriore (titolo): art. **1143** c.c.;
- ✓ possesso intermedio: art. **1142** c.c.

### Perdita

- quando viene meno anche uno solo dei due elementi costitutivi del possesso

88

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Successione nel possesso e accessione nel possesso

### art. 1146 c.c.:

- ✓ **successione** dell'erede:  
comma 1°
- ✓ **accessione** del successore a titolo particolare:  
comma 2°



rilevanza pratica della distinzione ad esempio  
quanto alle regole sulla buona fede

89

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## V- Il possesso

### 1- Possesso e detenzione

### 2- Il possesso di buona fede

### 3- Gli effetti del possesso

90

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Possesso di buona fede (art. 1147 c.c.)

**1147, comma 1°:**  
chi possiede **ignorando di ledere l'altrui diritto**

**1147, comma 2°:**  
la buona fede non giova se l'ignoranza dipende da **colpa grave**

**1147, comma 3°:**  
la buona fede basta che vi sia stata **al tempo dell'acquisto**

**1147, comma 3°:**  
la buona fede è **presunta**, fino a prova contraria

91

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## V- Il possesso

1- Possesso e detenzione

2- Il possesso di buona fede

3- Gli effetti del possesso

92

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Gli effetti del possesso

**1- restituzione della cosa (art. 1148 ss. c.c.)**

- frutti; riparazioni, miglioramenti, addizioni

**2- possesso di buona fede di mobili (art. 1153 ss.)**

- possesso vale titolo e pubblicità

**3- usucapione (art. 1158 ss. c.c.)**

- possesso prolungato e qualificato come modo di acquisto della proprietà

93

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### 1) Restituzione della cosa (artt. 1448 ss. c.c.)

**Diritti ed obblighi del possessore non proprietario di buona fede a seguito di azione di rivendicazione del proprietario**

- ✓ **1148:** fa suoi i **frutti naturali e civili** maturati fino al momento della **domanda giudiziale** di restituzione del bene e deve **restituire i frutti** percepiti e *percipiendi* dopo la domanda;
- ✓ **1150:** ha diritto al **rimborso** delle spese fatte per le **riparazioni straordinarie** e ad un'**indennità** per i **miglioramenti** apportati alla cosa purché sussistano al tempo della restituzione e nella misura dell'aumento di valore della cosa;
- ✓ **1149, 1150:** se è tenuto a restituire i frutti, ha diritto, entro i limiti del loro valore, al **rimborso delle spese necessarie** per la produzione e il raccolto e per le riparazioni ordinarie
- ✓ **1152:** **diritto di ritenzione**

94

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### 1) Restituzione della cosa (artt. 1448 ss. c.c.)

**Diritti ed obblighi del possessore non proprietario di mala fede a seguito di azione di rivendicazione del proprietario**

- ✓ **1148:** è tenuto a **restituire i frutti**, percepiti e *percipiendi* dall'**acquisto del possesso**;
- ✓ **1150:** ha diritto al **rimborso** delle spese fatte per le **riparazioni straordinarie** e ad un'**indennità** per i **miglioramenti** apportati alla cosa purché sussistano al tempo della restituzione, nella **minor somma** tra l'importo della spesa e l'aumento di valore;
- ✓ **1149, 1150:** se è tenuto a restituire i frutti, ha diritto entro i limiti del loro valore al **rimborso delle spese necessarie** per la produzione e il raccolto e per le riparazioni ordinarie;
- ✓ **1152:** **non ha diritto di ritenzione**

95

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### 2 a) Modo di acquisto della proprietà: la regola del "possesso vale titolo" (art. 1153 c.c.)

Modo di acquisto della proprietà dei soli **beni mobili**  
Esigenze: **rapidità della circolazione**: acquisto **a titolo originario** quando un ostacolo impedisce il trasferimento a **titolo derivativo**

Acquisto di **cosa mobile** da **non proprietario**  
(difetto di legittimazione del dante causa)

Si attua il trasferimento della proprietà a tit. originario, purché:

- ✓ **possesso**
- ✓ **buona fede**
- ✓ **titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà**

96

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2 b) Il possesso di buona fede come mezzo di pubblicità (art. 1155 c.c.)

✓ soluzione per il **conflitto fra più aventi causa** dal medesimo autore per i **beni mobili**

■ Problema di **efficacia relativa (efficacia nei confronti di terzi)**:

lo stesso **dante causa** conclude più contratti relativi al **medesimo bene** con più successivi **aventi causa**:

**qual è il titolo che prevale?**

97

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Conflitto tra più aventi causa rispetto ad un bene

✓ **qual è il titolo che prevale?**

### bene mobile

- **possesso di buona fede** (art. 1155 c.c.)

### bene immobile o mobile registrato

- **trascrizione** (art. 2644, comma 2°, c.c.)

### cessione di un credito

- **notifica al debitore** (art. 1265 c.c.)

### diritto personale di godimento

- **godimento del bene** (art. 1380 c.c.)

98

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 3- Modo di acquisto della proprietà: l'usucapione

**artt. 1158 ss. c.c.:**  
**modo di acquisto a titolo originario della proprietà o di altri diritti reali di godimento per il possesso qualificato protratto nel tempo**

- ✓ il **possessore non proprietario** acquista il diritto a **titolo originario**;
- ✓ il **proprietario non possessore** lo **perde**.

**certezza dei diritti sulle cose;**  
 - quale acquisto a titolo originario: fondamentale elemento di **prova della proprietà**

99

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## L'usucapione

### Possesso qualificato:

- ✓ **continuato** (art. 1158 c.c.)
- ✓ **non interrotto** (art. 1167 c.c.)
- ✓ **pacifico** (art. 1163 c.c.)
- ✓ **pubblico** (art. 1163 c.c.)

**Termine ordinario: 20 anni** (artt. 1158, 1160, 1161 c.c.);

**Il termine decorre dal momento del possesso** (o da quando questo è diventato pacifico e pubblico: art. 1163 c.c.);

**Termini abbreviati:** artt. 1159, 1160, 1161, 1162 c.c.:  
rilevanza della **buona fede**.

100

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## D- I beni e i diritti reali

I- Le cose, i beni ed i diritti reali

II- La proprietà

III- I diritti reali su cosa altrui

IV- La comunione

V- Il possesso

VI- Mezzi di tutela

101

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Il codice civile

Libro III  
Della  
proprietà  
(artt. 810-1172)

### Titolo II Della proprietà

**Capo IV Delle azioni a difesa della proprietà** (artt. 948-951)

**Titolo V Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione**

**Capo I Dell'usufrutto**  
(art. 1012)

**Titolo VI Delle servitù prediali**

**Capo VII Delle azioni a difesa delle servitù**  
(art. 1079)

**Titolo VIII Del possesso**

**Capo III Delle azioni a difesa del possesso**  
(artt. 1168-1170)

**Titolo IX Della denuncia di nuova opera e di danno temuto**  
(artt. 1171-1172)

102

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Azioni a difesa del proprietario - Azioni petitorie

**Azione di rivendicazione** (art. 948): il proprietario chiede la consegna o la restituzione della cosa «da chiunque la possiede o detiene».

- occorre fornire la **prova** della proprietà (*probatio diabolica*)
- è **imprescrittibile**

**Azione negatoria** (art. 949): è diretta a «far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa» e la cessazione delle eventuali molestie e turbative

**N.B.** Il proprietario che voglia ottenere soltanto la **restituzione della cosa** può ricorrere anche alle **azioni personali** (ad es. in base ad un **titolo contrattuale**) e alle azioni **possessorie** (se ha il **possesso** sul bene)

103

## Prova del titolo di proprietario - art. 948 c.c.

relazione di **appartenenza di un diritto o di un obbligo ad un soggetto**

**titolo:** il modo in cui il diritto o l'obbligo è stato acquistato

**Titolo originario**

il diritto si costituisce in capo ad un titolare **senza dipendere dalla posizione del precedente**

Es.: artt. 923 ss. c.c.; acquisto di bene mobile ex 1153 c.c.; usucapione

**Titolo derivativo**

il diritto dell'acquirente (**avente causa**) ha fonte nel diritto del precedente titolare (**dante causa**)

Es.: vendita; locazione; successione ereditaria

**due «principi-base»**

**Nessuno può trasmettere più di quello che ha.** Se vi erano vincoli (servitù, usufrutto, etc.) l'acquirente li subisce

**Se viene meno il diritto del dante causa viene meno anche quello dell'avente causa**

## Altre azioni petitorie a difesa del proprietario

• **azione di regolamento di confini** (art. 950 c.c.):

✓ **presupposto:** incertezza oggettiva sui confini

• **azione per apposizione di termini** (art. 951 c.c.):

✓ **presupposto:** incertezza dei termini/segni che indicano i confini

105

## Azioni a difesa dei diritti reali su cose altrui- Azioni petitorie

### ■ azione c.d. confessoria

È prevista a difesa delle servitù (art. 1079), ma si applica per analogia a tutti i diritti reali.

Ha lo scopo di:

- far riconoscere l'esistenza del diritto reale;
- far cessare eventuali turbative ed impedimenti;
- chiedere la rimessione in pristino;
- chiedere il risarcimento di eventuali danni

106

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Azioni a difesa del possesso - Azione di reintegrazione (art. 1168 c.c.)

■ spetta al possessore violentemente od occultamente spogliato di cosa mobile o immobile (anche ladro) o al detentore (ex art. 1168, comma 2°, c.c.)

■ entro un anno dallo spoglio o dalla sua scoperta (dopo un anno il possesso si consolida --- si dovrà agire con l'azione di rivendica provando la proprietà)

■ risultato: ottenere l'ordine di restituzione del bene

107

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Azioni a difesa del possesso - Azione di manutenzione (art. 1170 c.c.)

■ riguarda i beni immobili o le universalità di mobili;

■ spetta al possessore da almeno un anno in modo non violento o clandestino che sia stato molestato nel possesso o al possessore spogliato del bene in modo non violento o non clandestino;

■ può essere esercitata entro un anno dalle turbative

108

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Il codice civile**

**Libro III  
Della  
proprietà  
(artt. 810-1172)**

**Titolo I Dei beni** (artt. 810-831)  
**Titolo II Della proprietà** (artt. 832-951)  
**Titolo III Della superficie** (artt. 952-956)  
**Titolo IV Dell'enfiteusi** (artt. 957-977)  
**Titolo V Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione** (artt. 978-1026)  
**Titolo VI Delle servitù prediali** (artt. 1027-1099)  
**Titolo VII Della comunione** (artt. 1100-1139)  
**Titolo VIII Del possesso** (artt. 1140-1170)  
**Titolo IX Della denuncia di nuova opera e di danno temuto** (artt. 1171-1172)

109

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Azioni di nunciazione**

Spettano sia al **proprietario** o al **titolare di altro diritto reale di godimento** che al **mero possessore**

- ✓ **denuncia di nuova opera** (art. 1171 c.c.):  
**nuova opera**
- ✓ **denuncia di danno temuto** (art. 1172 c.c.):  
**opere preesistenti**

110

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---