



**Interessi e rapporti di
natura reale (libro III)**

1



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.)

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)

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

5

I- Le cose, i beni ed i diritti reali

1- Dalle cose ai beni in senso giuridico
 2- I diritti reali come «diritti sui beni»

6

<p>Codice civile ✓ Libro III Della proprietà ✓ Libro V Del lavoro</p>	<p>✓ Libro III Titolo I Dei beni (artt. 810-831)</p> <p>✓ Libro V Titolo IX Diritti sulle opere dell'ingegno e sulle invenzioni industriali (artt. 2575-2594)</p>
<p>Leggi speciali</p>	<p>✓ 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) ...</p>

I BENI → ART. 810 → Sono le cose che possono formare oggetto di diritti

Sono beni:

- > Le cose (entità materiali)
- > Le utilità economiche non materiali (es. il Know how, le opere dell'ingegno, la griffe)
- > I diritti aventi utilità economica (i crediti)

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..

cosa
accessoria
(pertinenza)



vincolo di
destinazione



cosa
principale

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

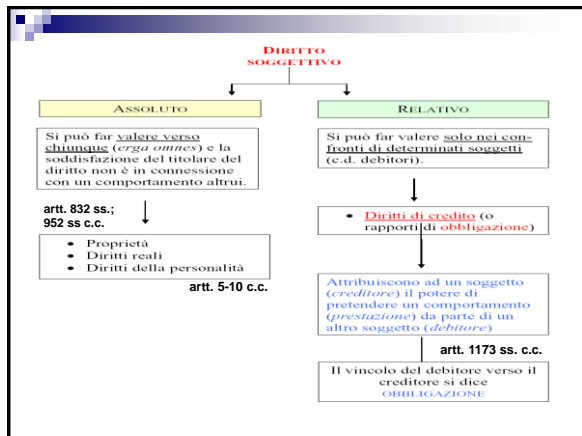
- DEMANIO: art. 823 c.c.:**
beni inalienabili, impignorabili, non usucapibili e non ipotecabili
✓ **necessario:**
art. 822, comma 1°, cod. civ.
✓ **accidentale:**
art. 822, comma 2°, cod. civ.
- PATRIMONIO INDISPONIBILE:**
art. 828, comma 2, c.c.:
vincolati alla loro destinazione
✓ Es. miniere, foreste, 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

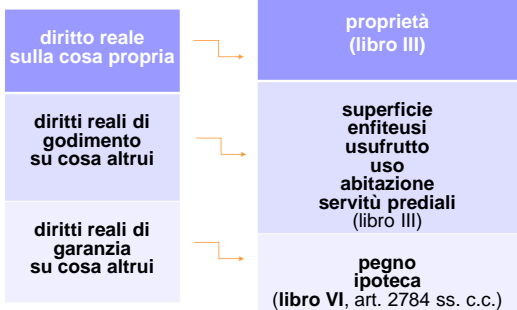
- le parti non possono creare tra loro **diritti reali diversi** da quelli espressamente previsti dal legislatore

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

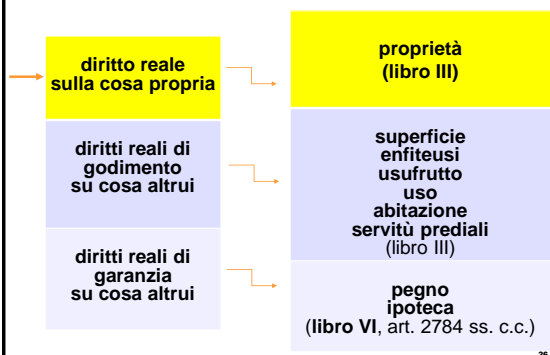
1- Il diritto di proprietà: evoluzione e contenuto

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 cod. civ. 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 «politica» dell'assolutezza

29

Il diritto di proprietà nel codice civile

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**

37

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

“Limiti” (art. 832 c.c.) alla proprietà immobiliare

- ✓ automaticità
- ✓ reciprocità
- ✓ gratuità

✓ Limiti alla facoltà di edificare e destinazione dei suoli (proprietà rurale; proprietà edilizia: norme di edilizia, regole urbanistiche, piani regolatori, licenza di edificare)

Rapporti di vicinato:
i. divieto di immissioni (art. 844: normale tollerabilità)
ii. distanze (artt. 873 ss.)
iii. vedute e luci (artt. 900 ss.)

✓ **stillicidio** (art. 908 c.c.)

✓ **acque** (art. 909 ss. c.c.)

43

Limiti alle immissioni tra fondi vicini (art. 844)

art. 844 c.c.:

regola di equilibrio per gli usi incompatibili di fondi vicini;
 attività utili per il proprietario, con effetti negativi sul fondo del vicino

- ✓ normale tollerabilità, inclusa la **condizione dei luoghi**;
- ✓ **esigenze della produzione v. esigenze della proprietà**
- ✓ **priorità** di un determinato uso

44

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

45

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

Accessione di mobile ad immobile

Principio generale:

omne quod inaedificatur 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)

51

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.

52

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

53

Numero chiuso dei diritti reali

diritto reale sulla cosa propria → proprietà (libro III)

diritti reali di godimento su cosa altrui → superficie enfiteusi usufrutto uso abitazione servitù prediali (libro III)

diritti reali di garanzia su cosa altrui → pegno ipoteca (libro VI, art. 2784 ss. c.c.)

54

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)

55

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)

56

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**

58

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 - superficario**

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 superficario acquista il diritto di proprietà sullo stesso** (Es.: artt. 953; 954, comma 4°, c.c.)

Ipotesi 2: proprietà superficaria

✓ 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 superficario è proprietario** (Es.: art. 954, comma 3°, c.c.)

59

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)

60

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

61

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.)

62

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.)

63

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:

- a) *non fare* (es. non sopraelevare)
- b) *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

64

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

65

Le servitù prediali- Modi di costituzione (1031 c.c.)

✓ volontarie

(contratto, testamento: 1058 ss. c.c.)

✓ coattive

(stabilite dalla legge; es. fondo intercluso, acquedotto, elettrodotto: 1032 ss. c.c.)

✓ per usucapione (art. 1061 c.c.)

✓ per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c.c.)

solo per le
servitù apparenti

N.B. Le servitù c.d. "personali" non sono servitù

richiedono per il loro esercizio **opere visibili e permanenti**

66

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

67

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 denunzia di nuova opera e di danno temuto (artt. 1171-1172)

68

La
comunione

art. 1100 c.c. ss.

Su uno stesso **bene non** possono esistere due o **più diritti di proprietà intera contemporaneamente**

Più soggetti possono però essere titolari (**contitolarità**) dello **stesso diritto di proprietà o di altro diritto reale**



La cosa comune appartiene a **tutti per intero**: non si scompone in parti, ma si suddivide idealmente **in quote** (art. 1101)

69

Fonti della comunione

- volontaria**
 - Es.: acquisto di un bene da parte di più persone
- incidentale**
 - Es.: comunione ereditaria
- forzosa**
 - Es.: proprietà delle parti comuni del condominio:
N.B.: non può essere sciolta

70

La comunione- Disciplina (art. 1100 c.c.)

Fonte:

- ✓ titolo o legge;
- ✓ in mancanza: norme di cui agli artt. 1100 ss. c.c.

Problemi affrontati dal legislatore:

- ✓ poteri di godimento
- ✓ poteri di disposizione
- ✓ obblighi dei contitolari

**interessi individuali
vs.
interesse collettivo**

71

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.)

72

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

73

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

74

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

77

V- Il possesso

1- Possesso e detenzione

2- Il possesso di buona fede

3- Gli effetti del possesso

78

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)

79

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 **DETENZIONE**
Il detentore ha il controllo sulla cosa ma riconosce l'altrui diritto sul bene

80

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**

➤ **possesso come «diritto di possedere»** (facoltà legata ai diritti reali)

v.

➤ **possesso come «diritti» che nascono dal 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:

✓ il possessore trasferisce ad altri il possesso conservando la detenzione (es.: proprietario vende la casa con il patto di restarvi come locatario)

✓ il detentore acquista il possesso (es.: il locatario acquista la proprietà del bene locato)

83

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

84

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

85

V- Il possesso

1- Possesso e detenzione

2- Il possesso di buona fede

3- Gli effetti del possesso

86

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

87

V- Il possesso

- 1- Possesso e detenzione
- 2- Il possesso di buona fede
- 3- Gli effetti del possesso

88

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

89

1) Restituzione della cosa (artt. 1148 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**

90

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

91

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**

92

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?

93

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.)

94

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

95

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**.

96

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

97

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)

98

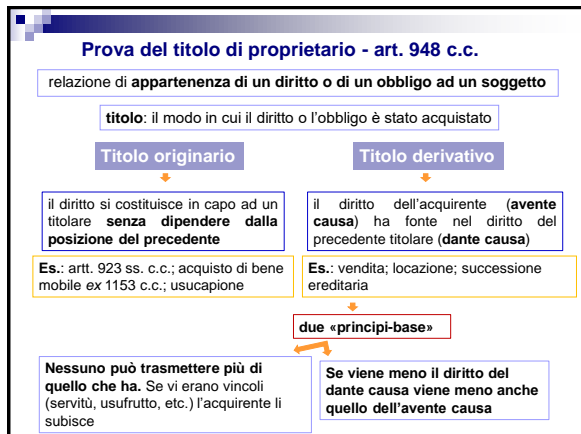
Azioni a difesa del proprietario - Azioni petitorie

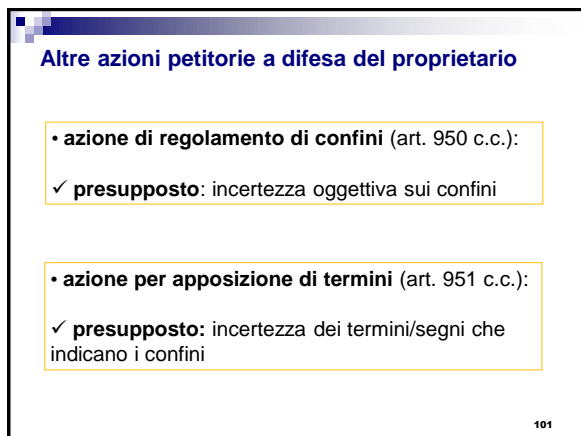
Azione di rivendicazione (art. 948): il proprietario chiede la consegna o la restituzione della cosa «da chiunque la possiede o detiene».
 - occorre fornire la **prova** della proprietà (*probatio diabolica*)
 - è **imprescrittibile**

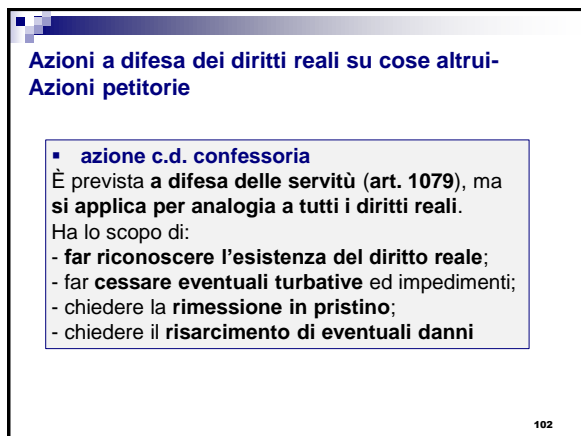
Azione negatoria (art. 949): è diretta a «far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa» e la cessazione delle eventuali molestie e turbative

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)

99







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

103

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

104

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)

105

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

106
