



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

# 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



# **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»

**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. interm. finanz.)**

...

✓ **d. lgs. n. 42/2004 (cod. beni culturali)**

...

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» (incluse 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

## 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.)

## 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

# 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..



# 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

# 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

# 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



**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.**



# **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»**

# DIRITTO SOGGETTIVO

## ASSOLUTO

Si può far valere verso chiunque (*erga omnes*) e la soddisfazione del titolare del diritto non è in connessione con un comportamento altrui.

artt. 832 ss.;  
952 ss c.c.

- Proprietà
- Diritti reali
- Diritti della personalità

artt. 5-10 c.c.

## RELATIVO

Si può far valere solo nei confronti di determinati soggetti (c.d. debitori).

- Diritti di credito (o rapporti di obbligazione)

Attribuiscono ad un soggetto (*creditore*) il potere di pretendere un comportamento (*prestazione*) da parte di un altro soggetto (*debitore*)

artt. 1173 ss. c.c.

Il vincolo del debitore verso il creditore si dice  
**OBLIGAZIONE**

# Diritti reali. Caratteristiche

---

**patrimonialità**

---

**immediatezza**

---

**Il diritto  
inerisce  
alla cosa**

**assolutezza**

---

**diritto di seguito**

---

# 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.)**

# Diritti reali

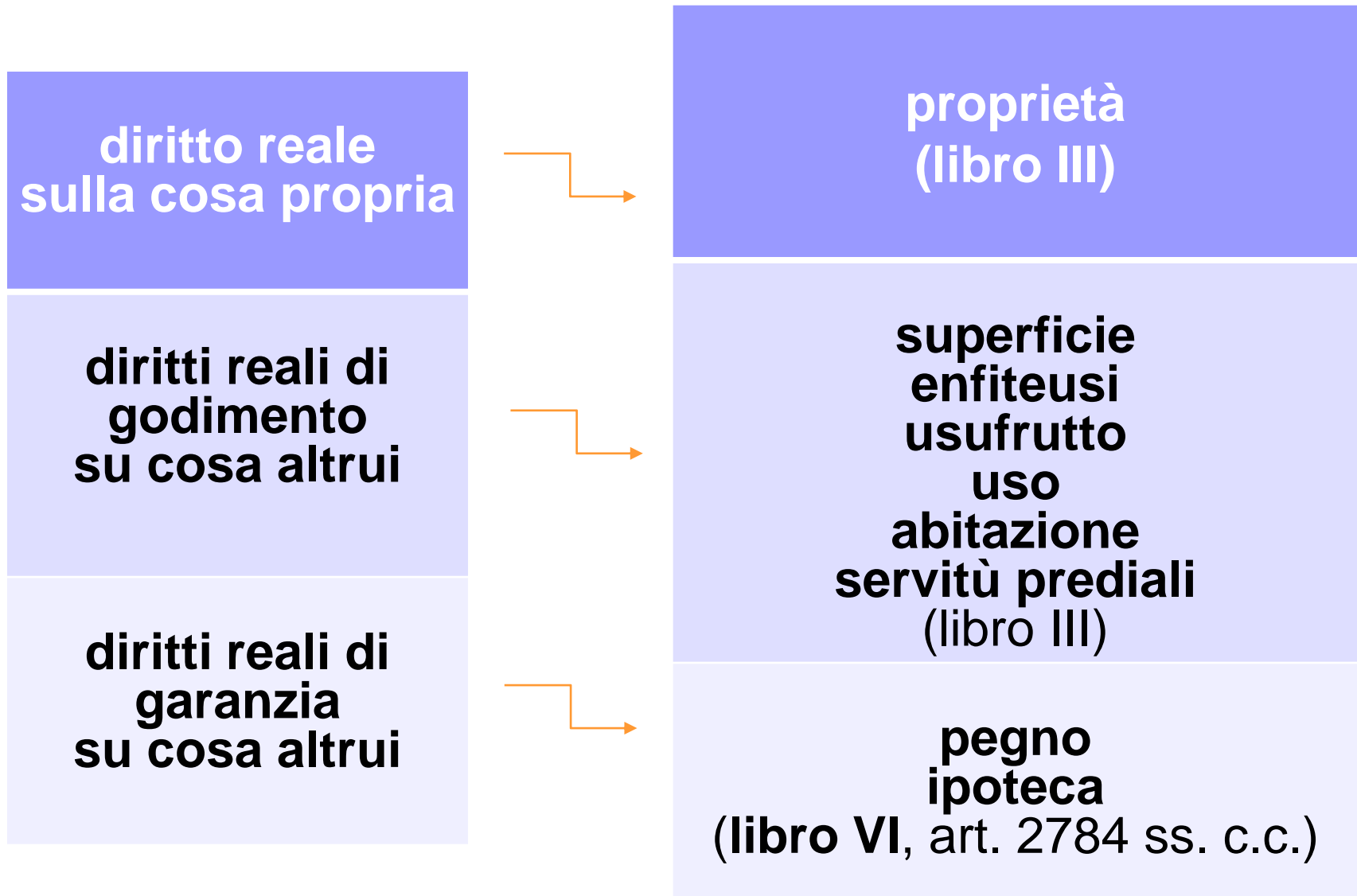
## numero chiuso

- 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

# Numero chiuso dei diritti reali





# **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





## **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

# 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.)**

# Concezione della proprietà nella storia

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

## 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»

## 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

# 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

# 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)

**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)



## 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**

# 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  
(utilizzo materiale)
- ✓ **potere di disporre** del proprio diritto  
(possibilità di produrre effetti giuridici attraverso atti giuridici di autonomia privata)

# 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

# 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

# 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**



## **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**

**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)

# 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



# 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

# 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.)

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

✓ **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.)

- ✓ **automaticità**
- ✓ **reciprocità**
- ✓ **gratuità**

## 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**



## **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**

**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)

# 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.)**

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

**usucapione (art. 1158 ss.)**

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

# 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)

# 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.



# **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**

# 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.)**

## **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)**

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

- ✓ risultano dallo smembramento di una o più facoltà della proprietà (presuppongono sempre un **rappporto 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**

## 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.)

## 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)

# 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

## 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.)

# 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.)

# 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



# 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

# 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**



# **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**

## **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)**

## 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)

# 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**

# 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**

## 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.)



# 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

## 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**

# 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

## **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)**

# 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



# 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)

# 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

# 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



# **V- Il possesso**

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

## 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



# **V- Il possesso**

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



# 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

# 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**

# 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**

## 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**

## 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?**

# 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.)

### 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**

# 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**.





# **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**

**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)**

## 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)

# 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

# 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**

## 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

## **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



## **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)**

## 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**