

Indice

<i>Prefazione alla quinta edizione</i>	VII
--	-----

Capitolo I

I BENI

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

1.6.3.	Ambito della pertinenza. In particolare il rapporto pertinenziale tra immobili. Ammissibilità.	28
1.6.4.	Le cd. pertinenze in senso urbanistico.	29
1.6.5.	Il regime delle pertinenze.	30
1.7.	Il problema degli spazi destinati a parcheggio.	33
1.8.	I frutti.	36
1.8.1.	Frutti naturali.	37
1.8.2.	Frutti civili.	37
1.9.	I beni pubblici.	38
1.9.1.	I beni demaniali.	38
1.9.2.	I beni pubblici patrimoniali.	39
1.10.	I beni culturali.	40
1.10.1.	Generalità.	40
1.10.2.	Inalienabilità dei beni culturali demaniali.	42
1.10.3.	Espropriazione dei beni culturali.	42
Caso n. 1 -	Donazione di universalità di beni mobili	44
Caso n. 2 -	Rapporto pertinenziale tra beni immobili	45

Capitolo II **LA PROPRIETÀ**

2.1.	Il problema della tipicità dei diritti reali	49
2.1.1.	Generalità e cenni storici.	49
2.1.2.	Teoria affermatrice di diritti reali atipici.	49
2.1.3.	La teoria prevalente della tipicità.	50
2.1.4.	I diritti reali tipici.	52
2.2.	Il diritto di proprietà in generale.	52
2.2.1.	Nozione e contenuto del diritto di proprietà	52
2.2.2.	Proprietà e Costituzione.	55
2.2.3.	Limiti ed obblighi relativi al contenuto del diritto di proprietà.	56
2.2.4.	Divieto degli atti emulativi.	57
2.2.5.	La proprietà temporanea.	61
2.3.	Il trust	68
2.3.1.	Proprietà fiduciaria e <i>trust</i>	68
2.3.2.	Il <i>trust</i> interno.	69
2.3.3.	La trascrivibilità del <i>trust</i> interno.	72
2.3.4.	L'art. 2645-ter c.c.	74
2.3.5.	Giurisprudenza e dottrina. Contrasti in tema di <i>trust</i>	77
2.4.	Singole figure di proprietà.	87
2.4.1.	Disposizioni generali sulla proprietà fondiaria.	87
2.4.2.	La proprietà agraria.	90
2.4.3.	La proprietà edilizia.	92
2.4.4.	La cessione di volumetria.	97
2.5.	I rapporti di vicinato.	101
2.5.1.	Nozione.	101
2.5.2.	Le immissioni.	102
2.5.3.	Distanze.	105
2.5.4.	Luci e vedute.	112

2.5.5.	Le acque.	115
2.6.	Modi di acquisto della proprietà.	117
2.6.1.	Acquisti a titolo originario ed a titolo derivativo.	117
2.6.2.	L'occupazione.	118
2.6.3.	Invenzione.	120
2.6.4.	Accessione.	122
2.6.5.	Unione e commistione.	129
2.6.6.	Specificazione.	130
2.7.	Azioni a difesa della proprietà.	131
2.7.1.	Considerazioni generali.	131
2.7.2.	Azione di rivendicazione.	132
2.7.3.	Azione negatoria.	134
2.7.4.	Azione di regolamento di confini.	135
2.7.5.	Apposizione di termini.	137
2.8.	La multiproprietà.	137
2.8.1.	Codice del consumo.	137
2.8.2.	Le varie tipologie di multiproprietà	140
2.8.3.	Le differenze con il cosiddetto "timesharing"	140
2.8.4.	Le tutele per il consumatore.	142
2.8.5.	Requisiti del contratto.	143
2.8.6.	Il diritto di recedere dal contratto.	144
2.8.7.	Il divieto di pagare acconti.	145
2.8.8.	Il destino dei contratti accessori e i circuiti di scambio.	145
2.8.9.	Legge applicabile e sanzioni.	146
Caso n. 3 -	Accessione invertita	146
Caso n. 4 -	Accessione. Costruzione eseguita da un terzo con materiali propri	148
Caso n. 5 -	La c.d. cessione di cubatura	150

Capitolo III

IL DIRITTO DI SUPERFICIE

3.1.	Concetti generali.	159
3.1.1.	Le origini dell'istituto.	159
3.1.2.	L'istituto nel codice del 1865.	159
3.1.3.	L'istituto nel nuovo codice.	160
3.2.	Natura giuridica del diritto di superficie.	160
3.2.1.	Teorie formulate sotto il codice abrogato.	160
3.2.2.	Teorie formulate sotto il vigente codice.	161
3.3.	Legittimazione.	162
3.4.	L'oggetto del diritto di superficie.	163
3.4.1.	Generalità.	163
3.4.2.	Il problema del condominio negli edifici.	164
3.4.3.	Il diritto di sopraelevazione.	164
3.5.	I modi di costituzione del diritto di superficie.	166
3.5.1.	Generalità.	166
3.5.2.	In particolare la riserva di superficie.	166
3.5.3.	Forma dei contratti costitutivi del diritto di superficie.	167
3.5.4.	Usucapione.	167
3.6.	Diritti e obblighi delle parti.	168

3.6.1.	La posizione del concedente.	168
3.6.2.	La posizione del concessionario.	169
3.7.	Estinzione del diritto di superficie.	169
3.7.1.	La scadenza del termine.	169
3.7.2.	Perimento della costruzione.	169
3.7.3.	Prescrizione per non uso.	170
3.7.4.	Altre cause di estinzione.	171
3.7.5.	Effetti dell'estinzione.	171
Caso n. 6 -	Natura giuridica del diritto di sopraelevazione	173
Caso n. 7 -	Del diritto di sopraelevazione nel caso di proprietà superficiaria	174
Caso n. 8 -	Diritto di costruire sul lastrico solare	175
Caso n. 9 -	Natura e vendita dei diritti di superficie e donazione del diritto attualmente attribuito	178
Caso n. 10 -	Concessione <i>ad aedificandum</i> di natura obbligatoria	179

Capitolo IV **L'ENFITEUSI**

4.1.	Generalità.	181
4.1.1.	Nozione.	181
4.1.2.	Evoluzione.	182
4.2.	Natura giuridica del diritto di enfiteusi.	183
4.3.	Soggetti legittimati.	184
4.4.	L'oggetto del diritto di enfiteusi.	185
4.5.	Costituzione del diritto di enfiteusi.	186
4.5.1.	Il contratto di costituzione di enfiteusi.	186
4.5.2.	Testamento.	187
4.5.3.	Donazione.	187
4.5.4.	Usucapione.	188
4.5.5.	Provvedimento amministrativo.	189
4.6.	Durata del diritto.	189
4.6.1.	Enfiteusi temporanea.	190
4.6.2.	Enfiteusi perpetua.	190
4.7.	Diritti ed obblighi delle parti.	191
4.7.1.	Diritti ed obblighi del concedente.	191
4.7.2.	Diritti dell'enfiteuta.	191
4.8.	Estinzione dell'enfiteusi.	193
4.9.	Casi di usucapione; prescrizione dei diritti del concedente.	194

Capitolo V **L'USUFRUTTO**

5.1.	Usufrutto. Generalità.	199
5.2.	Il contenuto dell'usufrutto.	200
5.3.	Natura e caratteri dell'usufrutto.	202
5.3.1.	È un diritto reale.	202
5.3.2.	È un diritto di godimento a contenuto generale.	202

5.3.3.	È un diritto su cosa altrui.	203
5.4.	L'usufrutto e gli altri diritti reali limitati.	203
5.4.1.	Uso e abitazione.	203
5.4.2.	Enfiteusi.	203
5.4.3.	Servitù.	204
5.5.	L'oggetto dell'usufrutto.	204
5.5.1.	Generalità.	204
5.5.2.	Il c.d. quasi-usufrutto.	205
5.5.3.	La tipica figura dell'usufrutto del gregge o della mandria.	206
5.5.4.	L'usufrutto di azienda.	207
5.6.	I modi di costituzione dell'usufrutto.	215
5.6.1.	Generalità.	215
5.6.2.	Negozi a titolo oneroso.	215
5.6.3.	Negozi tra vivi a titolo gratuito.	216
5.6.4.	Testamento.	216
5.6.5.	Usucapione.	216
5.6.6.	Sentenza.	217
5.7.	In particolare la riserva di usufrutto.	217
5.7.1.	Generalità.	217
5.7.2.	Natura giuridica.	217
5.7.3.	La riserva di usufrutto a favore di terzi.	218
5.7.4.	La cessione dell'esercizio del diritto di usufrutto.	219
5.8.	La contitolarità dell'usufrutto.	219
5.8.1.	Generalità.	219
5.8.2.	La comunione di godimento.	219
5.8.3.	L'usufrutto congiuntivo.	220
5.8.4.	L'usufrutto successivo.	221
5.9.	L'usufrutto successivo.	221
5.9.1.	Nozione e discussa distinzione.	221
5.9.2.	La ragione del divieto.	222
5.9.3.	Legato di usufrutto successivo.	223
5.9.4.	Donazione di usufrutto successivo.	223
5.9.5.	Ambito del divieto.	224
5.9.6.	Possibilità di conferma.	225
5.9.7.	Costituzione di usufrutto successivo con atto tra vivi a titolo oneroso.	226
5.10.	La legittimazione a costituire l'usufrutto.	227
5.10.1.	Generalità.	227
5.10.2.	Enfiteuta.	227
5.10.3.	Superficiario.	227
5.11.	I diritti dell'usufruttuario.	228
5.11.1.	Possesso della cosa.	228
5.11.2.	Diritto ai frutti naturali e civili.	228
5.11.3.	Disponibilità del diritto di usufrutto.	229
5.12.	Obblighi dell'usufruttuario.	229
5.12.1.	Obblighi preliminari.	229
5.12.2.	Obblighi durante l'usufrutto.	229
5.12.3.	Obblighi alla fine dell'usufrutto.	230

5.13. Cenni sulle azioni a difesa dell'usufrutto.	230
5.14. L'estinzione dell'usufrutto.	231
Caso n. 11 - Usufrutto congiuntivo negli atti onerosi e accrescimento negli atti tra vivi	234
Caso n. 12 - Usufrutto successivo	238
Caso n. 13 - Limite all'usufrutto successivo	243
Caso n. 14 - Usufrutto a favore degli eredi quale contratto a favore di terzi con prestazioni da eseguire dopo la morte dello stipulante	244
Caso n. 15 - Usufrutto attribuito in sede di divisione	245
Caso n. 16 - Sull'usufrutto successivo e riserva di usufrutto	247
Caso n. 17 - Cessione temporanea dell'usufrutto al nudo proprietario	248
Caso n. 18 - Accrescimento nel diritto di usufrutto	249
Caso n. 19 - Cousufrutto e accrescimento	251
Caso n. 20 - Inammissibilità di costituzione di servitù da parte dell'usufruttuario	253
Caso n. 21 - Abbattimento e ricostruzione dell'immobile oggetto di usufrutto	255

Capitolo VI

L'USO E L'ABITAZIONE

6.1. Diritto d'uso.	257
6.1.1. Nozione.	257
6.1.2. Oggetto ed ambito del diritto d'uso.	258
6.1.3. I c.d. bisogni dell'usuario.	259
6.1.4. Diritto d'uso e persone giuridiche.	259
6.2. Il diritto di abitazione.	260
6.2.1. Nozione e natura giuridica.	260
6.2.2. Diritto di abitazione della casa familiare.	261
6.2.3. Diritto di abitazione del coniuge superstite separato	265
6.2.4. L'assegnazione della casa familiare.	267
Caso n. 22 - La riserva di abitazione	269

Capitolo VII

LE SERVITÙ PREDIALI

7.1. Concetti generali.	271
7.1.1. Nozione e natura giuridica.	271
7.1.2. L'atipicità delle servitù nel diritto vigente.	271
7.1.3. Le c.d. servitù irregolari.	272
7.2. Caratteri fondamentali delle servitù.	272
7.2.1. Utilità.	273
7.2.2. Predialità.	273
7.2.3. Unilateralità.	273
7.2.4. Inseparabilità.	274
7.2.5. Specialità.	274
7.2.6. Indivisibilità.	274
7.2.7. Opponibilità.	275
7.3. Caratteri eventuali delle servitù.	275

7.3.1.	Onerosità.	275
7.3.2.	Perpetuità.	275
7.3.3.	Vicinanza dei fondi.	276
7.4.	L'oggetto delle servitù.	276
7.4.1.	Nozione di fondo.	276
7.4.2.	Il problema della servitù su beni demaniali.	276
7.4.3.	Ammissibilità di servitù a vantaggio futuro. Cenni e rinvio.	277
7.4.4.	Inammissibilità di servitù su piantagioni.	277
7.4.5.	Inammissibilità delle servitù aziendali.	277
7.5.	Le principali distinzioni delle servitù.	278
7.5.1.	Servitù affermative e negative.	278
7.5.2.	Servitù apparenti e non apparenti.	278
7.5.3.	Servitù continue e discontinue.	279
7.5.4.	Servitù volontarie e coattive. Cenni e rinvio.	280
7.5.5.	Servitù pubbliche e private.	280
7.5.6.	Le c.d. servitù attive e passive.	280
7.5.7.	La c.d. servitù di parcheggio.	281
7.6.	Il contenuto delle servitù.	285
7.6.1.	Generalità.	285
7.6.2.	L'utilità.	285
7.6.3.	Le servitù industriali.	285
7.7.	Soggetti legittimati a costituire servitù passive.	287
7.7.1.	Proprietario.	287
7.7.2.	Nudo proprietario.	287
7.7.3.	Comproprietario.	288
7.7.4.	Enfiteuta.	288
7.7.5.	Superficiario.	289
7.7.6.	Esclusione della legittimazione dell'usufruttuario.	290
7.8.	Soggetti legittimati a costituire servitù attive.	290
7.8.1.	Proprietario.	290
7.8.2.	Nudo proprietario.	291
7.8.3.	Comproprietario.	291
7.8.4.	Titolari di diritti reali limitati.	291
7.8.5.	Esclusione del titolare di diritti personali sul fondo.	292
7.9.	Modi negoziali di costituzione della servitù.	292
7.9.1.	Il contratto.	292
7.9.2.	Testamento.	293
7.9.3.	La riserva.	293
7.9.4.	Il problema del negozio giuridico unilaterale.	294
7.10.	I modi non negoziali di costituzione delle servitù.	295
7.10.1.	Generalità.	295
7.10.2.	Usucapione.	295
7.10.3.	La destinazione del padre di famiglia.	296
7.10.4.	La sentenza.	298
7.10.5.	L'atto amministrativo.	298
7.11.	Esercizio delle servitù.	298
7.12.	Le servitù per vantaggio futuro.	299
7.12.1.	Generalità.	299

7.12.2.	Le servitù per vantaggio futuro in senso stretto.	300
7.12.3.	Le servitù a favore o a carico di un fondo da acquistare.	300
7.12.4.	Le servitù a favore o a carico di un edificio da costruire.	301
7.13.	Le servitù coattive.	303
7.13.1.	Generalità.	303
7.13.2.	I modi di costituzione.	304
7.13.3.	Le singole servitù coattive.	305
7.14.	Le modifiche della servitù.	307
7.14.1.	Generalità.	307
7.14.2.	Modificazioni soggettive.	307
7.14.3.	Modifiche oggettive.	308
7.14.4.	Divisione dei fondi.	308
7.15.	L'estinzione delle servitù.	309
7.15.1.	Generalità.	309
7.15.2.	Confusione.	309
7.15.3.	Prescrizione.	310
7.15.4.	Impossibilità di uso o mancanza di utilità.	310
7.15.5.	Abbandono liberatorio.	312
7.16.	Tutela della servitù. Brevi cenni.	312
Caso n. 23 -	Servitù attiva a favore del fondo comune. Servitù fra fondo comune e fondo di condominio	312
Caso n. 24 -	Interruzione per non uso delle servitù	314
Caso n. 25 -	Servitù concessa da uno dei comproprietari	317
Caso n. 26 -	Servitù a favore o a carico dell'edificio da costruire	318
Caso n. 27 -	Servitù industriali. Servitù di non concorrenza. Servitù aziendali	320
Caso n. 28 -	Unilateralità delle servitù reciproche e interdipendenza	321
Caso n. 29 -	Contenuto della servitù	323
Caso n. 30 -	Servitù costituite dal superficiario	325
Caso n. 31 -	Riserva di servitù	326

Capitolo VIII LA COMUNIONE

8.1.	Nozione di comunione.	329
8.2.	Natura giuridica del diritto di comunione.	329
8.2.1.	Teorie che negano l'inquadramento della comunione nello schema della proprietà.	329
8.2.2.	Teorie che affermano l'inquadramento della comunione nel diritto di proprietà.	330
8.2.3.	Teoria preferibile.	331
8.3.	Figure di comunione.	331
8.4.	Regolamento della comunione: nozione e natura.	332
8.5.	Contenuto del diritto di comunione.	335
8.6.	Poteri ed obblighi dei contitolari.	336
8.7.	L'assemblea. L'amministratore.	338
8.7.1.	L'assemblea.	338
8.7.2.	L'amministratore.	340

8.8.	Divisione della cosa comune.	341
8.8.1.	Generalità.	341
8.8.2.	Il giudizio divisorio e la divisione negoziale.	341
8.8.3.	Gli atti paradivisorii (c.d. divisione civile)	343
8.9.	Le c.d. masse plurime.	344
8.10.	La comunione ereditaria.	344
8.10.1.	Nozione.	344
8.10.2.	Divisione ereditaria.	345
Caso n. 32 -	Comunione e divisione	349
Caso n. 33 -	Oggetto della comunione e potere di disposizione della quota relativa ad uno dei beni comuni	350
Caso n. 34 -	Alienazione di parte del bene indiviso	352

Capitolo IX IL CONDOMINIO

9.1.	Nozione di condominio.	355
9.2.	L'ambito di applicazione delle norme dettate in materia di condominio.	356
9.3.	Contenuto del regolamento del condominio.	360
9.3.1.	Il regolamento contrattuale improprio.	360
9.3.2.	Regolamenti precostituiti di origine esterna.	363
9.3.3.	Regolamento condominiale predisposto dal venditore/costruttore.	364
9.4.	Diritti ed obblighi dei condomini.	367
9.4.1.	Diritti dei condomini.	367
9.4.2.	Obblighi dei condomini.	368
9.5.	L'assemblea.	369
9.5.1.	L'assemblea.	369
9.6.	L'amministratore.	371
9.6.1.	Le funzioni.	372
9.6.2.	Disciplina delle cose comuni.	372
9.6.3.	Atti conservativi.	373
9.6.4.	Anagrafe condominiale.	373
9.6.5.	Tenuta dei registri: verbali, nomina e revoca, contabilità.	373
9.6.6.	Obbligo di rendiconto.	374
9.6.7.	I doveri.	374
9.6.8.	Amministratore di condominio: nomina e durata dell'incarico.	377
9.7.	Scioglimento del condominio.	378
9.8.	Il supercondominio.	379
Caso n. 35 -	Regolamento di condominio	381
Caso n. 36 -	Accrescimento in materia di condominio. Estinzione tra rinuncia e premorienza	383
Caso n. 37 -	Accordo di tutti i condomini per l'approvazione delle tabelle millesimali	384
Caso n. 38 -	Perimento dell'edificio e sua ricostruzione	385
Caso n. 39 -	Condominio precostituito	386

Capitolo X
IL POSSESSO

10.1.	Il possesso in generale.	389
10.1.1.	Nozione e natura giuridica.	389
10.1.2.	Il potere sulla cosa.	391
10.1.3.	<i>Animus possidendi</i> e sua rilevanza.	392
10.1.4.	Tipi di possesso minori.	393
10.2.	Oggetto del possesso.	395
10.2.1.	Generalità.	395
10.2.2.	L'art. 1145 c.c.: cose di cui non si può acquistare la proprietà. In particolare i beni demaniali.	396
10.2.3.	I beni del patrimonio indisponibile.	397
10.2.4.	Acque fluenti; gas; energie; spazio aereo.	398
10.2.5.	Universalità di mobili. Azienda.	399
10.2.6.	Beni immateriali.	399
10.3.	Acquisto, modificazione e perdita del possesso.	400
10.3.1.	Il c.d. acquisto <i>ipso iure</i> ; la successione nel possesso e nella detenzione.	400
10.3.2.	Acquisto del possesso con la collaborazione di terzi.	403
10.3.3.	Modificazione della situazione possessoria.	405
10.3.4.	Perdita del possesso.	406
10.4.	Effetti del possesso.	408
10.4.1.	Rilevanza giuridica del possesso.	408
10.4.2.	La buona fede. Sua rilevanza.	408
10.4.3.	La regola sull'acquisto dei frutti.	409
10.4.4.	Il rimborso delle spese.	410
10.5.	Il possesso nella pratica notarile.	412
10.6.	L'usucapione.	421
10.6.1.	Nozione ed elementi costitutivi dell'usucapione.	421
10.6.2.	Oggetto dell'usucapione.	424
10.6.3.	Natura e contenuto dell'acquisto.	424
10.6.4.	Usucapione abbreviata.	426
10.6.5.	La rinunzia.	427
10.6.6.	Eccezione di usucapione. Accertamento.	427
10.6.7.	Vendita dell'immobile usucapito.	428
10.7.	Tutela delle situazioni possessorie.	429
10.7.1.	Le azioni possessorie. Generalità.	429
10.7.2.	Azione di reintegrazione.	429
10.7.3.	Azione di manutenzione.	431
10.7.4.	Le azioni di nunciazione. Generalità.	432
10.7.5.	La denuncia di nuova opera.	432
10.7.6.	La denuncia di danno temuto.	433
Caso n. 40 -	Sul possesso	434
Caso n. 41 -	Sull'usucapione	435
Caso n. 42 -	Usucapione, atti interruttivi, negozio di accertamento	437

Caso n. 43 - Sull'usucapione	438
Caso n. 44 - Sull'accertamento dell'usucapione	439
Caso n. 45 - Riconoscimento dei diritti reali	441
<i>Indice bibliografico</i>	445
<i>Indice dei casi</i>	455
<i>Indice analitico</i>	457

