

## SOMMARIO

Introduzione . . . . .	XXI
Introduzione alla seconda edizione . . . . .	XXIII
Gli autori . . . . .	XXV

### Capitolo I

#### **LA DIMENSIONE EUROPEA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ**

di *Gianluca Grasso e Raffaele Sabato*

1. Introduzione . . . . .	1
2. L'ordinamento dell'Unione europea . . . . .	5
3. L'art. 1 del Protocollo addizionale n. 1 e la tutela del diritto di proprietà nel sistema della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU). . . . .	11

### Capitolo II

#### **I BENI MOBILI, I BENI MOBILI REGISTRATI E I BENI IMMOBILI**

di *Andrea Penta*

1. La difficile linea di demarcazione della categoria dei beni . . . . .	17
2. Le parti integranti e le parti accessorie . . . . .	19
3. I beni immobili . . . . .	20
4. Le interazioni tra beni mobili e beni immobili . . . . .	22
5. Gli aspetti fiscali. . . . .	23
6. Le energie . . . . .	26
7. I beni mobili iscritti in pubblici registri . . . . .	27
8. Le universalità di mobili . . . . .	28

### Capitolo III

#### **LE PERTINENZE**

di *Diego Dinardo e Maria Rita Guarino*

1. Nozione. . . . .	31
2. Il vincolo funzionale: profili oggettivi e soggettivi. . . . .	34

3.	Soggetti legittimati . . . . .	41
4.	Circolazione e diritti dei terzi . . . . .	43
5.	Pertinenze normative . . . . .	52
6.	Parcheggi . . . . .	54

#### Capitolo IV

### **I FRUTTI**

*di Diego Dinardo e Maria Rita Guarino*

1.	Definizione e caratteri distintivi . . . . .	67
2.	Frutti naturali e modalità di acquisto . . . . .	69
3.	Frutti civili e modalità di acquisto . . . . .	75
4.	I frutti nell'anticresi . . . . .	79

#### Capitolo V

### **I BENI APPARTENENTI ALLO STATO, AGLI ENTI PUBBLICI E AGLI ENTI ECCLESIASTICI**

*di Andrea Penta*

1.	Il demanio pubblico . . . . .	83
2.	La sdemanializzazione dei beni pubblici . . . . .	87
3.	Il regime giuridico e l'ambito applicativo delle acque pubbliche . . . . .	90
	3.1. Il demanio lacuale . . . . .	91
	3.2. Il demanio marittimo . . . . .	93
4.	Il demanio stradale . . . . .	95
	4.1. La servitù di uso pubblico . . . . .	99
5.	La condizione giuridica del demanio pubblico . . . . .	102
6.	I beni patrimoniali disponibili e indisponibili . . . . .	106
7.	I beni immobili vacanti . . . . .	112
8.	La condizione giuridica dei beni patrimoniali . . . . .	113
9.	I beni degli enti ecclesiastici e degli edifici di culto . . . . .	115

#### Capitolo VI

### **LA PROPRIETÀ**

*di Francesca Console e Valeria Pirari*

1.	Contenuto del diritto di proprietà: limiti e obblighi . . . . .	117
2.	Gli atti emulativi . . . . .	123
	2.1. Legittimazione attiva ed elementi costitutivi . . . . .	125
	2.2. Gli atti omissivi . . . . .	129
	2.3. Abuso del diritto, scopo perseguito e assenza di utilità . . . . .	130
3.	La proprietà fondiaria . . . . .	132
4.	Delimitazione verticale del diritto di proprietà . . . . .	132
	4.1. Spazio aereo . . . . .	133
	4.1.1. Atti di disposizione . . . . .	137

4.1.2.	<i>Ius excludendi alios</i> . . . . .	139
4.1.3.	Cenni processuali . . . . .	141
4.2.	Il sottosuolo . . . . .	143
4.2.1.	Applicazione nel condominio . . . . .	145
4.2.2.	Atti di disposizione del sottosuolo . . . . .	147
4.2.3.	Limiti di utilizzo del sottosuolo . . . . .	151
5.	La chiusura del fondo . . . . .	151
6.	La caccia e la pesca . . . . .	156
7.	L'accesso degli estranei al fondo: natura dell'istituto, condizioni di esercizio del diritto e soggetti legittimati . . . . .	159
7.1.	Intervento del giudice e oggetto dell'accertamento . . . . .	162
7.2.	Indennizzo . . . . .	164
8.	Obbligazioni <i>propter rem</i> : nozione, ambito applicativo e fattispecie similari . . . . .	166
9.	Della rinunzia abdicativa . . . . .	180

## Capitolo VII

### LE IMMISSIONI

di *Francesca Console e Valeria Pirari*

1.	Premessa . . . . .	189
2.	Natura dell'istituto . . . . .	196
3.	Legittimazione attiva . . . . .	199
4.	Legittimazione passiva . . . . .	200
5.	I provvedimenti del giudice . . . . .	203
6.	Caratteristiche delle immissioni . . . . .	205
6.1.	Il carattere della materialità . . . . .	205
6.2.	Carattere indiretto e immediato . . . . .	211
6.3.	Continuità o periodicità e attualità . . . . .	212
6.4.	La contiguità dei fondi . . . . .	213
6.5.	L'elemento soggettivo . . . . .	214
7.	La normale tollerabilità e gli ulteriori requisiti . . . . .	215
7.1.	Gli altri criteri e il rapporto con quello della normale tollerabilità . . . . .	217
7.2.	Il criterio della condizione dei luoghi . . . . .	221
7.3.	Il temperamento tra esigenze della produzione e ragioni della proprietà . . . . .	223
7.4.	Il criterio del preuso . . . . .	225
7.5.	Limiti alla tutela <i>ante causam</i> . . . . .	226

## Capitolo VIII

### LA PROPRIETÀ RURALE

di *Francesca Console e Valeria Pirari*

1.	La proprietà rurale . . . . .	229
2.	Il riordino della proprietà rurale . . . . .	234
3.	La bonifica integrale: i consorzi di bonifica . . . . .	239

3.1.	Natura dei consorzi di bonifica . . . . .	240
3.2.	I contributi . . . . .	246
3.3.	Riparto di giurisdizione in materia di contributi . . . . .	253
4.	Consorzi di miglioramento fondiario . . . . .	257
5.	Vincoli idrogeologici e difese fluviali . . . . .	261

## Capitolo IX

### LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI: PREMESSE E MODALITÀ APPLICATIVE

di *Raffaele Sabato*

1.	Il contenuto e la <i>ratio</i> di una disciplina civilistica sulle distanze tra costruzioni: premesse e rinvio . . . . .	265
2.	L'ambito di vigenza del principio di prevenzione . . . . .	272
3.	Le "costruzioni" rilevanti ai fini delle distanze: generalità e rinvio . . . .	280
4.	Le nozioni di fondi "finitimi" e costruzioni "frontistanti": le modalità di misurazione delle distanze . . . . .	292
5.	L'individuazione della disciplina in tema di distanze applicabile: premesse e rinvio . . . . .	305
6.	Distanze tra costruzioni e condominio . . . . .	310
7.	Il risarcimento del danno . . . . .	311

## Capitolo X

### LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI: LA DISCIPLINA INTEGRATIVA

di *Angelo Cerulo*

1.	Le distanze tra costruzioni, tra tutela della proprietà e governo del territorio . . . . .	316
1.1.	Connessioni tra competenza legislativa esclusiva statale e concorrente . . . . .	316
1.2.	Le deroghe alla disciplina statale: i presupposti di legittimità e i limiti . . . . .	318
1.2.1.	L'art. 9, ultimo comma, del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, come punto di equilibrio . . . . .	323
1.2.2.	L'art. 2- <i>bis</i> del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 . . . . .	323
1.2.3.	Le novità del d.l. 18 aprile 2019, n. 32 (decreto sblocca cantieri) . . . . .	324
1.2.4.	Le novità dei d.l. 17 marzo 2020, n. 18 e 19 maggio 2020, n. 34 e l'emergenza Covid-19 . . . . .	327
1.2.5.	Le deroghe alla disciplina sulle distanze nella giurisprudenza della Corte di cassazione e del Consiglio di Stato . . . . .	327
2.	Il d.m. 2 aprile 1968, n. 1444: le origini, il dibattito sulla vincolatività per i privati, le finalità della normativa sulle distanze . . . . .	333
2.1.	Genesi dell'intervento normativo . . . . .	333
2.2.	La discussa vincolatività per i privati: l'iniziale orientamento negativo . . . . .	335

2.3.	L'orientamento favorevole all'operatività delle prescrizioni anche nei rapporti tra privati . . . . .	335
2.3.1.	La sostituzione di diritto alle previsioni difformi degli strumenti urbanistici comunali . . . . .	337
2.3.2.	La sostituzione di diritto anche nel caso di mancata previsione di distanze tra fabbricati . . . . .	339
2.4.	L'operatività delle previsioni dell'art. 17 della "legge ponte" . . .	340
2.5.	La finalità dell'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 . . . . .	341
2.6.	La successione di norme nel tempo . . . . .	342
2.7.	La giurisdizione . . . . .	344
2.8.	La legittimazione a contestare dinanzi al giudice amministrativo la violazione in tema di distanze fra costruzioni . . . . .	345
3.	Le prescrizioni del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, in punto di distanze: aspetti generali . . . . .	346
3.1.	Le zone territoriali omogenee . . . . .	346
3.2.	Le distanze minime nelle diverse zone territoriali omogenee . . .	347
3.3.	Il presupposto della realizzazione su una zona territoriale omogenea . . . . .	349
3.4.	La nozione di costruzione . . . . .	350
3.5.	Le costruzioni realizzate su suolo pubblico . . . . .	354
3.6.	Le opere finalizzate ad eliminare le barriere architettoniche . . .	354
4.	Le opere di risanamento conservativo e le ristrutturazioni nelle zone territoriali omogenee . . . . .	355
5.	La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti . . . . .	358
5.1.	Gli interventi ricompresi nella disciplina imperativa . . . . .	359
5.1.1.	I nuovi edifici . . . . .	359
5.1.2.	La demolizione e la successiva ricostruzione degli immobili . . . . .	361
5.1.2.1.	Le novità del d.l. 18 aprile 2019, n. 32 . . . . .	362
5.1.2.2.	Le novità del d.l. 16 luglio 2020, n. 76 . . . . .	364
5.1.3.	Gli interventi di ristrutturazione che costituiscono nuova costruzione . . . . .	366
5.1.4.	Le sopraelevazioni . . . . .	367
5.2.	La nozione di parete finestrata . . . . .	368
5.3.	L'applicabilità della disciplina anche quando una sola delle pareti sia finestrata . . . . .	370
5.4.	La nozione di edifici antistanti . . . . .	374
5.5.	La misurazione delle distanze . . . . .	378
5.6.	Le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e il principio di prevenzione . . . . .	381
5.7.	Le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e la possibilità di costruire in aderenza . . . . .	382
6.	La distanza, prevista nelle zone C, pari all'altezza del fabbricato più alto .	383
7.	La disciplina delle altezze degli edifici . . . . .	384
7.1.	Le prescrizioni dell'art. 8 d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 . . . . .	384
7.2.	Funzione e inderogabilità delle prescrizioni in materia di altezze .	385
7.3.	La legittimità costituzionale delle deroghe alla disciplina delle altezze . . . . .	387

## Capitolo XI

**I MURI, LE OPERE PERICOLOSE O NOCIVE E LE PIANTE**di *Mariacristina Carpinelli*

1.	Le distanze legali: i muri di cinta e gli altri muri isolati . . . . .	389
1.1.	I muri di contenimento. . . . .	391
2.	La comunione forzata dei muri . . . . .	392
2.1.	L'indennità di medianza ed acquisto della comunione del muro posto sul confine . . . . .	393
2.2.	La comunione forzata del muro che non è sul confine. . . . .	395
2.3.	Innesto nel muro sul confine. . . . .	396
3.	La presunzione di comunione del muro divisorio. . . . .	397
3.1.	La presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio . . . . .	398
4.	Riparazioni e ricostruzioni del muro comune . . . . .	399
4.1.	La rinuncia alla comunione del muro. . . . .	401
5.	La costruzione del muro di cinta nelle aree abitate. . . . .	402
6.	Le spese di costruzione e conservazione dei muri nei fondi a dislivello negli abitati. . . . .	404
7.	L'utilizzo del muro comune . . . . .	405
7.1.	L'innalzamento del muro comune. . . . .	406
8.	Le distanze per pozzi, cisterne e fosse di latrina e concime . . . . .	408
8.1.	Le distanze per tubazioni. . . . .	409
8.2.	Derogabilità della disposizione contenuta nell'art. 889 c.c. e tutela . . . . .	410
8.3.	L'art. 889 c.c. e il condominio. . . . .	411
9.	Le distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi . . . . .	412
10.	Distanze per canali e fossi . . . . .	414
10.1.	La presunzione di comunione del fosso interposto tra due fondi. . . . .	415
11.	Le distanze minime per gli apiari . . . . .	416
12.	La distanza per alberi e siepi . . . . .	417
12.1.	La nozione di albero di alto e medio fusto e di siepe . . . . .	418
12.2.	L'estirpazione di alberi e siepi poste a distanza illegale . . . . .	420
12.3.	L'usucapione del diritto a mantenere gli alberi a distanza illegale. . . . .	421
13.	La disciplina dei rami e delle radici. . . . .	422
14.	La presunzione di proprietà di siepi e di alberi . . . . .	424

## Capitolo XII

**LE LUCI E LE VEDUTE**di *Dario Cavallari*

1.	Le vedute: requisiti e distinzione dalle luci . . . . .	427
2.	Le vedute dirette, oblique, laterali ed in appiombato: caratteristiche. . . . .	430
2.1.	Le vedute in appiombato. . . . .	432
3.	Il fondo del vicino e la distinzione fra finestra e porta. . . . .	434
4.	Le servitù di luce ed aria e le servitù di veduta . . . . .	435
5.	Le luci regolari e quelle irregolari: la regolarizzazione delle luci . . . . .	438
6.	Le luci: loro apertura sul muro proprio e su quello comune . . . . .	445
7.	Le costruzioni in appoggio e in aderenza e il diritto di chiudere le luci . . . . .	448

8.	Le vedute dirette e le distanze . . . . .	450
9.	Le vedute dirette e la loro apertura a distanza irregolare: conseguenze .	455
10.	Le vedute laterali ed oblique e le distanze . . . . .	458
11.	Le vedute dirette e le costruzioni . . . . .	460

### Capitolo XIII

#### LE ACQUE

di *Alessandro Farolfi*

1.	Introduzione al problema . . . . .	467
2.	Distinzione tra acque pubbliche e private: il ruolo residuale della disciplina codicistica . . . . .	469
3.	Diritto sulle acque private esistenti nel fondo . . . . .	475
4.	Apertura di nuove sorgenti e altre opere . . . . .	481
4.1.	<i>Segue</i> : conciliazione di opposti interessi . . . . .	485
5.	Scolo delle acque e soggezione del fondo inferiore . . . . .	487
6.	Riparazione di sponde e argini, rimozione di ingombri, spese e loro ripartizione . . . . .	498
7.	I consorzi, in particolare quelli volontari . . . . .	502
7.1.	<i>Segue</i> : i consorzi coattivi e urbanistici . . . . .	507

### Capitolo XIV

#### I MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ

di *Giuliano Tartaglione*

1.	Cenni introduttivi . . . . .	513
2.	Occupazione . . . . .	513
2.1.	Nozione . . . . .	513
2.2.	Elementi costitutivi e <i>ratio</i> . . . . .	515
3.	Invenzione . . . . .	517

### Capitolo XV

#### ACCESSIONE, SPECIFICAZIONE, UNIONE E COMMISTIONE

di *Dario Cavallari*

1.	L'accessione e la dottrina . . . . .	523
1.1.	L'evoluzione storica dell'accessione . . . . .	523
1.2.	Le specifiche disposizioni codicistiche in tema di accessione . . .	525
1.3.	L'accessione nel codice civile attuale: nozione e classificazioni . .	527
1.4.	L'accessione dal punto di vista degli interessi considerati e della funzione . . . . .	530
1.5.	La nozione di terzo . . . . .	535
2.	L'accessione e la proprietà comune . . . . .	537
2.1.	Il rapporto fra accessione e proprietà comune in generale . . . .	537
2.2.	Le problematiche evidenziate in dottrina . . . . .	540

2.3.	Le caratteristiche dell'istituto della comunione . . . . .	543
2.4.	Una soluzione "atipica": l'accessione e la comunione legale dei beni . . . . .	547
3.	Osservazioni sul prospettato contrasto giurisprudenziale e dottrinario . .	549
4.	La sentenza delle Sezioni Unite della Corte di cassazione n. 3873 del 2018.	550
4.1.	La vicenda . . . . .	550
4.2.	La decisione . . . . .	552
4.3.	I profili problematici . . . . .	555
5.	Le deroghe all'accessione. . . . .	557
5.1.	Il titolo . . . . .	557
5.2.	La legge. . . . .	559
6.	L'accessione invertita . . . . .	560
6.1.	Ambito di applicazione. . . . .	560
6.2.	La buona fede . . . . .	566
6.3.	Indennizzo e risarcimento . . . . .	568
6.4.	L'opposizione . . . . .	570
6.5.	Profili processuali . . . . .	571
7.	L'unione e la commistione . . . . .	574
8.	La specificazione. . . . .	578
9.	L'alluvione . . . . .	582
10.	I terreni abbandonati dalle acque correnti . . . . .	587
11.	Laghi e stagni . . . . .	588
12.	L'avulsione . . . . .	589
13.	Le isole e unioni di terra . . . . .	592
14.	L'alveo abbandonato . . . . .	594
15.	Mutamenti del letto dei fiumi derivanti da regolamento del loro corso .	597

## Capitolo XVI

### LE AZIONI A DIFESA DELLA PROPRIETÀ

di *Giuliano Tartaglione*

1.	Cenni introduttivi . . . . .	599
2.	Azione di rivendicazione . . . . .	600
2.1.	Nozione, legittimazione e condizioni dell'azione . . . . .	600
2.2.	Questioni di litisconsorzio . . . . .	604
2.3.	La <i>probatio diabolica</i> . . . . .	605
2.4.	La rivendicazione nel fallimento. . . . .	609
3.	Discipline speciali: contratti di vendita e di deposito, titoli di credito . .	612
4.	Le differenze con le altre azioni a tutela della proprietà . . . . .	613
4.1.	<i>Actio negatoria</i> ed <i>actio confessoria servitutis</i> . . . . .	613
4.2.	Azione di regolamento di confini . . . . .	614
4.3.	<i>Petitio hereditatis</i> . . . . .	615
4.4.	Azione di accertamento. . . . .	616
4.5.	Azione di restituzione. . . . .	616
5.	Azione negatoria. . . . .	619
5.1.	Nozione e legittimazione . . . . .	619
5.2.	Giurisdizione e competenza . . . . .	622



5.3.	Questioni di litisconsorzio . . . . .	624
5.4.	<i>Onus probandi</i> . . . . .	626
6.	<i>Negatoria servitutis</i> e provvedimenti possessori . . . . .	626
7.	Le differenze con le altre azioni a tutela della proprietà . . . . .	627
8.	Azione confessoria. . . . .	628
8.1.	Nozione e legittimazione . . . . .	628
8.2.	Questioni di litisconsorzio . . . . .	629
8.3.	<i>Onus probandi</i> e <i>nova</i> . . . . .	629
9.	Azione di regolamento di confini . . . . .	630
9.1.	Nozione e legittimazione . . . . .	630
9.2.	Questioni di litisconsorzio . . . . .	634
9.3.	<i>Onus probandi</i> . . . . .	634
9.4.	Rapporti con l'azione per apposizione di termini . . . . .	636
10.	Azione per apposizione di termini . . . . .	637
10.1.	Nozione e legittimazione . . . . .	637

## Capitolo XVII

### IL DIRITTO DI SUPERFICIE

di *Diego Dinardo*

1.	Funzione e natura del diritto di superficie . . . . .	641
2.	Modi di costituzione . . . . .	646
3.	Aspetti soggettivi del diritto di superficie . . . . .	653
4.	Diritti e obblighi del superficiario. . . . .	659
5.	Diritti e obblighi del <i>dominus soli</i> . . . . .	665
6.	La costruzione . . . . .	667
7.	La costruzione nel sottosuolo . . . . .	672
8.	La costruzione nello spazio sovrastante. . . . .	677
9.	Diritto di superficie e diritto di sopraelevazione <i>ex art. 1127 c.c.</i> . . . .	681
10.	Diritto di superficie e diritto personale di godimento . . . . .	694
11.	Diritto di superficie e comunione legale tra i coniugi. . . . .	700
12.	Diritto di superficie e beni demaniali. . . . .	702
13.	Superficie e edilizia residenziale pubblica . . . . .	708
14.	Diritto di superficie e parcheggi <i>ex l. 24 marzo 1989, n. 122</i> . . . . .	715
15.	Superficie e sepolcro . . . . .	720
16.	Superficie e diritto di palco . . . . .	730
17.	Banco in chiesa e diritto di superficie . . . . .	734
18.	Diritto di superficie e impianti fotovoltaici. . . . .	736
19.	Cause estintive. . . . .	741
20.	Superficie arborea . . . . .	753

## Capitolo XVIII

### L'ENFITEUSI

di *Maria Rita Guarino*

1.	Le origini dell'enfiteusi . . . . .	757
----	-------------------------------------	-----

2.	Natura del diritto di enfiteusi e le posizioni del concedente e dell'enfiteuta .	759
3.	Titoli costitutivi del diritto enfiteutico . . . . .	761
3.1.	Il contratto . . . . .	761
3.2.	Il testamento . . . . .	767
3.3.	L'usucapione . . . . .	768
4.	L'oggetto dell'enfiteusi . . . . .	771
5.	La disciplina dell'istituto tra norme inderogabili e autonomia privata . .	773
5.1.	Durata del diritto di enfiteusi . . . . .	774
5.2.	I diritti dell'enfiteuta e le azioni a tutela del diritto enfiteutico . .	775
5.3.	Le obbligazioni enfiteutiche: obbligo di non deteriorare il fondo, obbligo di miglioramento e obbligo di pagamento del canone periodico . . . . .	778
5.4.	I poteri di disposizione dell'enfiteuta . . . . .	783
5.5.	Il divieto di subenfiteusi . . . . .	788
5.6.	La ricognizione . . . . .	789
6.	Cause di estinzione del diritto di enfiteusi . . . . .	793
6.1.	Perimento del fondo . . . . .	793
6.2.	Prescrizione per non uso . . . . .	797
6.3.	La devoluzione. . . . .	799
6.4.	Clausola risolutiva espressa. . . . .	806
6.5.	L'affrancazione. . . . .	807
7.	Miglioramenti e addizioni . . . . .	817
8.	Altri istituti affini all'enfiteusi: il livello tra analogie e differenze . . . . .	821

## Capitolo XIX

### USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE

di *Giuseppe Dongiacomo*

1.	Il diritto di usufrutto: nozione e caratteri . . . . .	827
2.	L'oggetto del diritto di usufrutto . . . . .	828
3.	Il contenuto del diritto di usufrutto . . . . .	831
4.	Gli obblighi dell'usufruttuario . . . . .	843
5.	La durata del diritto di usufrutto . . . . .	852
6.	I soggetti . . . . .	854
7.	I modi di costituzione dell'usufrutto . . . . .	857
8.	I modi di estinzione dell'usufrutto . . . . .	865
9.	L'usufrutto su beni particolari . . . . .	869
10.	Le azioni a tutela dell'usufrutto . . . . .	874
11.	Il diritto di uso e il diritto di abitazione . . . . .	878

## Capitolo XX

### LE SERVITÙ PREDIALI

di *Francesco Cortesi*

1.	Definizione e contenuto del diritto di servitù . . . . .	895
1.1.	Natura delle servitù . . . . .	895

1.2.	L'utilità . . . . .	896
1.3.	Il peso . . . . .	900
1.4.	Contenuto della restrizione e distinzione dalle obbligazioni <i>propter rem</i> . . . . .	901
1.5.	Le prestazioni accessorie . . . . .	902
1.6.	Caratteristiche delle servitù: predialità . . . . .	903
1.7.	Caratteristiche delle servitù: vicinanza . . . . .	906
1.8.	Caratteristiche delle servitù: appartenenza dei fondi a diversi proprietari . . . . .	907
1.9.	Classificazione delle servitù: in base alla relativa modalità di esercizio. . . . .	910
1.10.	Classificazione delle servitù: in base al tempo di esercizio. . . . .	913
1.11.	Classificazione delle servitù: in base ai modelli prefigurati dalla legge. . . . .	914
1.12.	Catalogo delle servitù in base alla loro classificazione: servitù relative alle acque . . . . .	916
1.13.	Catalogo delle servitù in base alla loro classificazione: servitù relative al passaggio sul fondo . . . . .	918
1.14.	Catalogo delle servitù in base alla loro classificazione: servitù relative ai limiti legali nella proprietà fondiaria . . . . .	923
1.15.	Catalogo delle "nuove" servitù; in particolare: la servitù di parcheggio . . . . .	925
1.16.	Servitù pubbliche e di uso pubblico . . . . .	929
2.	Costituzione delle servitù. . . . .	934
2.1.	Tipicità dei modi . . . . .	934
2.2.	Servitù volontarie . . . . .	935
2.3.	Servitù coattive . . . . .	937
2.4.	Usucapione delle servitù . . . . .	942
2.5.	Costituzione delle servitù per destinazione del padre di famiglia . . . . .	944
3.	Vicende delle servitù . . . . .	948
3.1.	I modi di esercizio: il titolo e la sua interpretazione . . . . .	948
3.2.	Gli <i>adminicula servitutis</i> . . . . .	949
3.3.	Il criterio del "minimo mezzo" . . . . .	951
3.4.	Il divieto di aggravio e trasferimento. Le opere conservative ed attuative. . . . .	953
3.5.	Abbandono e divisione del fondo. . . . .	960
3.6.	Il possesso di servitù . . . . .	961
3.7.	Estinzione delle servitù . . . . .	963
3.8.	Tutela delle servitù . . . . .	966

## Capitolo XXI

### CONDOMINIO E DIRITTI REALI

di Gian Andrea Chiesi

1.	Nozioni di carattere introduttivo . . . . .	971
2.	Le parti comuni: cenni generali . . . . .	974
2.1.	Il regime proprietario condominiale: la "presunzione" atecnica. . . . .	977

3.	Il titolo contrario . . . . .	981
3.1.	Gli atti <i>inter vivos</i> . . . . .	984
3.2.	Gli atti <i>mortis causa</i> . . . . .	988
3.3.	L'usucapione della proprietà esclusiva e di servitù su beni comuni .	989
3.4.	La destinazione del bene o servizio al godimento o utilità di una porzione in proprietà esclusiva. Tra vincolo pertinenziale e condominio parziale. . . . .	992
4.	L'uso esclusivo di beni comuni . . . . .	996
4.1.	L'uso più intenso, ad opera del singolo, delle cose comuni . . . .	998
4.2.	Disciplina sulle distanze e condominio: una difficile convivenza .	1004
5.	Il controlimite al titolo contrario: il vincolo di destinazione (estrinseco) della proprietà individuale al servizio comune. . . . .	1009
5.1.	Il vincolo di destinazione intrinseco della proprietà individuale. .	1012
6.	La rinuncia al diritto sui beni comuni . . . . .	1015
6.1.	La rinuncia all'uso. Il "caso" del riscaldamento centralizzato . . .	1018
7.	Beni in proprietà comune e in proprietà esclusiva: una ricognizione casistica . . . . .	1021
7.1.	Suolo e sottosuolo. . . . .	1021
7.1.1.	Il solaio del pavimento del pianterreno . . . . .	1026
7.1.2.	Le aree verdi esterne. . . . .	1028
7.2.	Il sottotetto. . . . .	1029
7.3.	Tetto, lastrico solare e terrazza a livello . . . . .	1035
7.3.1.	L'uso particolare del lastrico solare . . . . .	1042
7.4.	I balconi . . . . .	1043
7.4.1.	Balconi, spese e poteri dell'assemblea . . . . .	1046
7.5.	Gli impianti destinati all'uso comune. . . . .	1049
7.6.	L'alloggio del portiere . . . . .	1053

## Capitolo XXII

### IL POSSESSO

di *Giuseppe Fortunato*

1.	Rilevanza giuridica delle situazioni di fatto. Possesso e proprietà. . . . .	1059
2.	Gli elementi costitutivi del possesso: il <i>corpus possessionis</i> . . . . .	1067
2.1.	L'altrui tolleranza . . . . .	1068
2.2.	L' <i>animus possidendi</i> . . . . .	1071
2.3.	La detenzione . . . . .	1073
2.4.	Il possesso per ragioni di servizio e ospitalità . . . . .	1076
3.	Possesso e singole categorie di beni. . . . .	1077
3.1.	Le energie . . . . .	1077
3.2.	Le onde elettromagnetiche . . . . .	1079
3.3.	Lo spazio aereo e il sottosuolo . . . . .	1080
3.4.	Altri beni immateriali . . . . .	1081
4.	Possesso e diritti reali limitati . . . . .	1083
4.1.	L'usufrutto e l'uso. . . . .	1084
4.2.	Il diritto di abitazione. . . . .	1088

4.3.	Le servitù. . . . .	1090
4.4.	Superficie ed enfiteusi. . . . .	1092
5.	Detenzione e diritti personali di godimento: conduttore, comodatario e appaltatore . . . . .	1094
5.1.	I familiari e i conviventi di fatto. . . . .	1097
6.	Acquisto e perdita del possesso . . . . .	1099
7.	Le presunzioni in materia di possesso . . . . .	1103
8.	Accessione e successione nel possesso . . . . .	1107

### Capitolo XXIII

#### L'USUCAPIONE

di *Giuseppe Fortunato*

1.	L'usucapione ordinaria . . . . .	1109
1.1.	Presupposti e natura dell'acquisto per usucapione . . . . .	1110
1.2.	Il rinvio alla disciplina della prescrizione. . . . .	1115
1.3.	I caratteri oggettivi del possesso <i>ad usucapionem</i> . . . . .	1119
1.4.	I beni e i diritti suscettibili di usucapione . . . . .	1122
2.	L'usucapione abbreviata . . . . .	1125
3.	L'acquisto <i>a non domino</i> . . . . .	1131

### Capitolo XXIV

#### LA TUTELA DEL POSSESSO: LE AZIONI POSSESSORIE

di *Nicola Crispino, Marcello Sinisi e Fulvio Troncone*

1.	Premessa: possesso e detenzione . . . . .	1137
2.	Gli atti di tolleranza. . . . .	1145
3.	L'oggetto del possesso . . . . .	1149
4.	Il possesso tutelabile . . . . .	1155
5.	Azioni a tutela del possesso: profili generali . . . . .	1159
6.	Azione di reintegrazione . . . . .	1164
7.	Azione di manutenzione . . . . .	1179
8.	Il procedimento possessorio: termini di proponibilità delle azioni pos- sessorie . . . . .	1185
8.1.	<i>Segue:</i> giudice competente <i>ex art. 703 c.p.c.</i> e giudice competente, <i>ex art. 704 c.p.c.</i> , in ordine alle domande di provvedimento possessorio nel corso del giudizio petitorio . . . . .	1187
8.2.	<i>Segue:</i> la struttura bifasica necessaria di cui alla disciplina anteriore alla l. n. 80/2005. . . . .	1193
8.3.	<i>Segue:</i> la struttura bifasica eventuale di cui alla l. n. 80/2005 . . . . .	1195
8.4.	<i>Segue:</i> divieto di proporre giudizio petitorio. . . . .	1202
8.5.	Efficacia del giudizio possessorio in quello petitorio . . . . .	1206
9.	Ipotesi particolari di tutela possessoria: spoglio a mezzo di ufficiale giudiziario . . . . .	1208
9.1.	<i>Segue:</i> reintegrazione contro l'acquirente consapevole dello spoglio . . . . .	1210
9.2.	<i>Segue:</i> violazione dei limiti di buon vicinato . . . . .	1213
9.3.	<i>Segue:</i> tutela delle servitù. . . . .	1216

9.4.	<i>Segue: tutela del compossesso . . . . .</i>	1220
9.5.	<i>Segue: tutela nei confronti della p.a. . . . .</i>	1225

## Capitolo XXV

### LE AZIONI NUNCIATORIE

di *Nicola Crispino, Marcello Sinisi e Fulvio Troncone*

1.	Principi generali . . . . .	1233
2.	Azioni nunciatriche e possessorie. . . . .	1235
3.	Azioni nunciatriche e qualificazione del rapporto . . . . .	1236
4.	Differenze tra denuncia di nuova opera e denuncia di danno temuto . . . . .	1237
5.	La denuncia di nuova opera: definizione, presupposti e legittimazione . . . . .	1241
6.	Denuncia di nuova opera nei confronti della p.a. . . . .	1251
7.	Denuncia di danno temuto: definizione, presupposti e legittimazione . . . . .	1256
8.	Denuncia di danno temuto nei confronti della p.a. . . . .	1264

## Capitolo XXVI

### GLI USI CIVICI

di *Diego Dinardo*

1.	Una proprietà eccentrica . . . . .	1269
2.	I “demani collettivi” e gli “usi civici in senso stretto” . . . . .	1273
3.	La procedura di accertamento. . . . .	1275
4.	Le procedure liquidatorie ed estintive degli usi civici . . . . .	1278
5.	Il regime degli usi civici . . . . .	1287
6.	Le vicende circolatorie . . . . .	1293
7.	La giurisdizione commissariale. . . . .	1304
8.	Profili processuali . . . . .	1314

## Capitolo XXVII

### LA TUTELA PENALE DELLA PROPRIETÀ

di *Raffaele Gargiulo*

1.	I reati contro il patrimonio. . . . .	1319
2.	La nozione di patrimonio . . . . .	1321
3.	Il concetto di cosa. . . . .	1325
4.	L'altruità . . . . .	1327
5.	Le nozioni di possesso e detenzione . . . . .	1329
6.	Il danno . . . . .	1331
7.	Il profitto. . . . .	1332
8.	Le cause di non punibilità derivanti dai rapporti di famiglia . . . . .	1333
8.1.	In genere . . . . .	1333
8.2.	Le esclusioni previste dall'art. 649, comma 3, c.p. . . . .	1337
9.	La classificazione dei reati patrimoniali. . . . .	1341
10.	Il furto . . . . .	1343

10.1.	In genere . . . . .	1343
10.2.	Il bene giuridico . . . . .	1345
10.3.	L'altruità della cosa mobile . . . . .	1347
10.4.	Il soggetto passivo . . . . .	1348
10.5.	Il soggetto attivo e il furto di cosa propria . . . . .	1349
10.6.	La condotta . . . . .	1349
10.7.	L'oggetto materiale . . . . .	1354
10.8.	L'elemento soggettivo . . . . .	1355
10.9.	La procedibilità . . . . .	1357
11.	Il furto in abitazione . . . . .	1357
12.	L'appropriazione indebita . . . . .	1359
12.1.	In genere . . . . .	1359
12.2.	Bene giuridico . . . . .	1360
12.3.	La condotta . . . . .	1360
12.4.	L'oggetto materiale della condotta . . . . .	1365
12.5.	L'altruità della cosa . . . . .	1368
12.6.	L'elemento soggettivo . . . . .	1377
12.7.	Consumazione e tentativo . . . . .	1377
12.8.	La procedibilità . . . . .	1378
13.	La rapina . . . . .	1379
13.1.	In genere . . . . .	1379
13.2.	Il bene giuridico . . . . .	1380
13.3.	Il soggetto attivo e quello passivo . . . . .	1380
13.4.	La condotta . . . . .	1381
13.5.	L'oggetto materiale della rapina . . . . .	1383
13.6.	L'elemento soggettivo . . . . .	1384
13.7.	Consumazione e tentativo . . . . .	1385
14.	Il danneggiamento . . . . .	1387
14.1.	In genere . . . . .	1387
14.2.	Il bene giuridico . . . . .	1390
14.3.	Il soggetto attivo . . . . .	1391
14.4.	La condotta . . . . .	1391
14.5.	Oggetto materiale . . . . .	1393
14.6.	L'elemento soggettivo . . . . .	1393
14.7.	La consumazione . . . . .	1393
15.	Invasione di terreni o edifici . . . . .	1394
15.1.	In genere . . . . .	1394
15.2.	Il bene giuridico . . . . .	1394
15.3.	Il soggetto attivo . . . . .	1396
15.4.	La condotta . . . . .	1396
15.5.	L'elemento psicologico . . . . .	1399
15.6.	Consumazione . . . . .	1402
15.7.	Circostanze aggravanti . . . . .	1403
15.8.	Questioni in tema di querela . . . . .	1403
16.	Invasione di terreni o edifici con pericolo per la salute pubblica o l'incolumità pubblica . . . . .	1404
17.	Turbativa violenta del possesso di cose immobili . . . . .	1406

18.	Altre fattispecie offensive del patrimonio immobiliare . . . . .	1407
18.1.	In genere . . . . .	1407
18.2.	L'usurpazione . . . . .	1408
18.3.	La deviazione di acque e modificazioni dello stato dei luoghi. . .	1410
18.4.	L'ingresso abusivo nel fondo altrui . . . . .	1411
18.5.	Introduzione o abbandono di animali nel fondo altrui e pascolo abusivo . . . . .	1414
18.6.	Il deturpamento o imbrattamento di cose altrui. . . . .	1416
19.	Le modifiche apportate dal decreto legge sicurezza n. 48 del 2025. . . .	1419
19.1.	Il nuovo reato di occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui <i>ex art. 634-bis c.p.</i> . . . . .	1419
19.2.	La reintegrazione nel possesso dell'immobile . . . . .	1421
	<i>Indice analitico</i> . . . . .	1425