



# Diritti reali di godimento su cosa altrui

Ph.D. Avv. Andrea D'Alessio



# Nozioni introduttive

- ▶ Segnano il rapporto tra un soggetto di diritto ed una cosa;
- ▶ Caratteri distintivi:
  - ▶ Immediatezza;
  - ▶ Inerenza;
  - ▶ Assolutezza.
- ▶ Collocazione codicistica:
  - ▶ Libro III: Della proprietà (artt. 810-1172)
- ▶ Classificazione dei diritti reali:
  - ▶ Diritto di proprietà;
  - ▶ Diritti reali di godimento;
  - ▶ Diritti reali di garanzia (sono collocati nel libro VI).



# Schema di organizzazione dei concetti

Nello studio dei diritti reali individuiamo degli elementi contenutistici ricorrenti:

- 1) Individuazione delle norme del codice riferibili al diritto in considerazione;
- 2) Individuazione della definizione;
- 3) Individuazione del contenuto del diritto;
- 4) Individuazione dei modi di acquisto;
- 5) Individuazione dei modi di estinzione;
- 6) Individuazione delle azioni a tutela.



# I diritti reali di godimento (schema generale)

- Collocazione codicistica: 952-1099
- Definizione: diritti che attribuiscono facoltà di godimento ad un terzo su un bene di proprietà altrui.
- Contenuto: consiste nell'isolamento di una o più facoltà dal diritto di proprietà cui si fa riferimento;
- Modalità costitutive:
  - Contratto e testamento;
  - Legge;
  - Usucapione.
- Modalità estintive:
  - Perimento del bene;
  - Confusione;
  - Rinuncia;
  - Scadenza del termine;
  - Prescrizione;
  - Usucapione del terzo (anche del proprietario?)



# Tratti distintivi rispetto al diritto di proprietà

Il diritto di proprietà:

- ▶ Facoltà:
  - ▶ Di godimento;
  - ▶ Di disposizione.
- ▶ Caratteri:
  - ▶ Realtà;
  - ▶ Pienezza;
  - ▶ Esclusività;
  - ▶ Elasticità (sono elastici: la superficie, l'usufrutto e l'enfiteusi);
  - ▶ Indipendenza (i diritti reali di godimento dipendono dall'altrui proprietà);
  - ▶ Imprescrittibilità (i diritti reali di godimento si prescrivono in 20 anni);
  - ▶ Perpetuità (non possono essere perpetui: usufrutto, uso, abitazione);

# Il diritto di superficie.

- ▶ Disposizioni codicistiche:
  - ▶ Artt. 952-956;
- ▶ Definizione: diritto di fare (ius ad aedificandum) e mantenere (proprietà superficaria) al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione.
- ▶ Singole definizioni:
  - ▶ A. ius ad aedificandum;
  - ▶ Proprietà superficaria;
  - ▶ Proprietà separata: art. 952, comma 2: si ritiene oggi non essere una figura autonoma.
- ▶ Contenuto:
  - ▶ medesima estensione del diritto di proprietà, ma limitatamente ad un'opera realizzata sul fondo altrui; PARALIZZA l'acquisto per ACCESSIONE.
  - ▶ A fronte del diritto di superficie si pone il diritto del proprietario del fondo.



# Segue...

- ▶ Modi di acquisto: - usucapione:
  - ▶ Tradizionalmente escluso per lo jus ad aedificandum (ma oggi ammesso rispetto all'ingresso, cantierizzazione e deposito dei materiali);
  - ▶ Ammesso per la proprietà superficiaria (sebbene taluni contestino la possibilità di distinguere il possesso superficiario con quello dominicale).
- ▶ Modi di estinzione: - il perimento del bene:
  - ▶ Non estingue la superficie, poiché resta lo jus ad aedificandum;



# L'enfiteusi

- ▶ Disposizioni normative:
  - ▶ 957-977;
- ▶ Definizione: non c'è una definizione normativa; Diritto reale di godimento che attribuisce un'ampia facoltà di utilizzazione e disposizione al beneficiario dietro obbligazione di pagamento di un canone e miglioramento del fondo. – **Dominio utile e dominio diretto.**
- ▶ Contenuto:
  - ▶ facoltà: ampio godimento: anche imprimendo modificazioni relative alla destinazione economica del bene;
  - ▶ Obblighi: pagamento di un canone e effettuazione dei miglioramenti; pagamento delle imposte e dei pesi.
- ▶ Modalità di estinzione:
  - ▶ Affrancazione: diritto dell'enfiteuta di acquistare la proprietà piena mediante il pagamento di una somma che corrisponde alla capitalizzazione del canone;
  - ▶ Devoluzione: diritto del proprietario di chiedere la cessazione giudiziale dell'enfiteusi in caso di mancato adempimento degli obblighi dell'enfiteuta o deteriora il fondo. Non impedisce di esercitare il diritto di affrancazione.



# L'usufrutto

- Disposizioni normative:
  - Artt. 978-1020;
- Definizione: (si trae dalla descrizione dei diritti); Diritto reale temporaneo su cosa altrui che conferisce al titolare la facoltà di godere della cosa e di farne propri i frutti, nel rispetto della sua destinazione economica. (**usufrutto e nuda proprietà**)
- Contenuto:
  - Diritti dell'usufruttuario: godere della cosa; trarne ogni utilità (frutti); disporre della cosa.
  - Limiti:
    - mantenimento della destinazione economica impressa dal proprietario.
    - Obblighi a carico dell'usufruttuario: redazione inventario e prestazione di garanzia; diligenza del buon padre di famiglia per conservazione della cosa e restituzione; spese di manutenzione, custodia e amministrazione ordinaria; interessi per le riparazioni straordinarie; imposte sui redditi; interessi su imposte sulla proprietà.
  - Temporaneità:
    - Termine fissato convenzionalmente o dalla legge;
    - Vita dell'usufruttuario;
    - 30 anni se persona giuridico.



# Segue...

- ▶ Modi di costituzione:

- ▶ Non può operare la successione *mortis causa* del diritto di usufrutto, perché si estingue con la morte del titolare; tuttavia è possibile l'acquisto *mortis causa* (legge, testamento) del diritto di usufrutto su un bene di proprietà del *de cuius*.
- ▶ Possibile cedere il diritto a terzi: ma si estingue alla morte dell'originario titolare;

- ▶ Cause di estinzione:

- ▶ Morte dell'usufruttuario;
- ▶ Estinzione giudiziale per abuso dell'usufruttuario.



# Uso e abitazione

- ▶ Disposizioni codicistiche:
  - ▶ Artt. 1021-1026;
- ▶ Contenuto:
  - ▶ Uso: diritto di godere della cosa nei limiti dei bisogni propri o della sua famiglia;
  - ▶ Abitazione: diritto di godere della cosa per le esigenze abitative proprie o della sua famiglia.
- ▶ Limitazioni rispetto all'usufrutto:
  - ▶ Limite al godimento di carattere funzionale:
  - ▶ Tratto differenziale nella concessione di diritti personali di godimento:
    - ▶ Ammessi per l'uso;
    - ▶ Esclusi per l'abitazione.
  - ▶ Divieto di cessione.



# Le servitù.

- ▶ Disposizioni normative:
  - ▶ Artt. 1027-1099.
- ▶ Definizione: peso che grava su un fondo (detto servente) per l'utilità di un altro fondo (detto dominante);
- ▶ Presupposti:
  - ▶ Altruità;
  - ▶ Vicinanza;
  - ▶ Utilità;
- ▶ Contenuto:
  - ▶ Consiste in specifiche facoltà di utilizzo del fondo altrui;
  - ▶ Corrispondenza all'utilità;
  - ▶ Consistenti nell'imposizione di un *pati* o di un *non facere*;



# classificazione

- ▶ Tipologie di servitù:
  - ▶ servitù apparenti e occulte;
  - ▶ Servitù affermative e servitù negative;
  - ▶ Servitù continue e servitù discontinue;
  - ▶ Servitù coattive e servitù volontarie;
  - ▶ Servitù tipiche e atipiche.



# Modalità di acquisto


- ▶ Contratto;
- ▶ Testamento o successione mortis causa;
- ▶ Destinazione del padre di famiglia;
- ▶ Provvedimento del giudice (per le servitù coattive in caso di mancata concessione volontaria);
- ▶ Usucapione:
  - ▶ Ammessa per le servitù apparenti;
  - ▶ Non ammessa per quelle occulte.





# Modalità di estinzione

- Prescrizione:
  - Decorre dai singoli atti di esercizio nel caso delle **servitù discontinue**;
  - Decorre dalla modificazione dello stato dei luoghi in quelle **continue**.
- Cessazione della ragione giustificatrice delle servitù coattive.



# Grazie per l'attenzione

Dott. Andrea D'Alessio