



Istituzioni di diritto privato 2 – V LEZIONE Diritti reali limitati e comunione

Diritti reali limitati

- Minori = più ristretti di proprietà
- Su cosa altrui = non del proprietario
 - Ripartizione del contenuto di facoltà e poteri
 - Elasticità del diritto di proprietà
 - Consolidazione
- Di godimento e di garanzia
 - Godimento = poteri e facoltà di utilizzazione econ.
 - Garanzia = diritto di sequela; prelazione

Superficie



- Principio dell'accessione
- Per le costruzioni (solo quelle) si può derogare = si separa la proprietà del suolo e di ciò che è edificato
- 2 configurazioni



Superficie



- Diritto di costruire (o: ri-costruire)
 - Diritto di costruire sopra e sotto il suolo altrui (prescrizione: 20 anni)
 - Il costruito verrà fatto proprio dal superficiario
- Proprietà superficiaria
 - In esito alla costruzione/per alienazione diretta
 - È un tipo di proprietà (però: anche a termine)



Usufrutto

- Diritto di godere della cosa altrui traendone ogni utilità (→ frutti)
 - Diritto residuo: nuda proprietà
- Salvo...
 - Obbligo di usare la diligenza del buon padre di famiglia
 - Obbligo di rispettare la destinazione economica
 - Obbligo di restituire al termine
 - + Altri obblighi di contenuto minore (inventario e garanzia, imposte e pesi, spese ordinarie)



Usufrutto

- Godimento (ha il possesso a titolo di usufrutto)
 - Diretto (eventuali frutti naturali)
 - Indiretto (frutti civili)
- Cessione
 - Se non esclusa dal titolo (attenti! Se no è nulla!)
 - Va notificata al nudo proprietario; fino alla notifica il cedente è obbligato in solido



Usufrutto

- **Acquisto**
 - A titolo costitutivo-derivativo (atto volontario, anche a causa di morte)
 - A titolo originario (usucapione, 1153)
 - Per legge: usufrutto dei genitori (fatt. peculiare)
- **Oggetto**
 - Beni mobili, immobili; beni immateriali e universalità
 - Se consumabili: quasi usufrutto; si restituisce...
 - valore
 - *tantundem*



Usufrutto

- **Durata**
 - **Persone fisiche: vita del primo usufruttuario**
 - **Usufrutto successivo**
 - nullo se per testamento o donazione (si estingue alla morte del primo usufruttuario)
 - valido se costituito per atto tra vivi a titolo oneroso (a favore di usufruttuari tutti viventi e dotati di capacità giuridica)
 - **Usufrutto congiuntivo (= accrescimento)**
 - valido (si estingue alla morte del più longevo)
 - **Persona giuridica: 30 anni**



Usufrutto

- Estinzione
 - Scadenza del termine
 - Rinuncia
 - Prescrizione per non uso ventennale
 - Abuso dell'usufruttuario



Uso e abitazione

- =usufrutti limitati e incedibili
- Uso
 - Diritto di godere e di percepire i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia
- Abitazione
 - Diritto di godere di una casa direttamente (= abitandola; no frutti), nei limiti dei bisogni propri e della propria famiglia



Servitù

- Peso imposto su un fondo per l'utilità di un altro fondo avente diverso proprietario (art. 1027)
- Predialità:
 - Il peso è sul fondo (servente)
 - Il peso dà vantaggio a un altro fondo (dominante)
 - in realtà, spetta a un soggetto; ma questo soggetto è identificato in quanto proprietario del fondo dominante + la servitù è concessa per l'utilità del fondo dominante



Servitù

- Peso imposto su un fondo per l'utilità di un altro fondo avente diverso proprietario (art. 1027)
- *Servitus in faciendo consistere nequit*
 - sempre una limitazione, mai una prestazione = è il bene che offre l'utilità
 - a volte: prestazioni accessorie per rendere possibile esercizio della servitù (art. 1030)
 - contenuto = non fare o sopportare

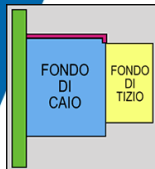
Servitù: distinzioni

- Positive e negative
 - positive = sopportare (passaggio)
 - negative = non fare (non sopraelevare)
- continue e discontinue
 - continue = esercizio senza fatto umano (acquedotto)
 - discontinue = esercizio con singoli comportamenti (pass.)
- apparenti e non apparenti
 - apparenti = opere visibili e permanenti (acquedotto)
 - non apparenti = non opere v. e p. (non sopraelevare)



Servitù: costituzione

- Volontarie
 - Contratto o testamento
 - Quelle apparenti anche:
 - usucapione
 - destinazione del padre di famiglia (art. 1062)
- Coattive
 - Diritto a ottenere la costituzione
 - Poi:
 - Accordo contrattuale
 - Sentenza + indennità (diverso provvedimento ex 700 cpc)



Servitù: esercizio

- in conformità a quanto stabilito nel titolo
- con il minor aggravio per il fondo servente (art. 1065)



Servitù: estinzione

- Termine
- Rinuncia
- Consolidazione
- Prescrizione
- Abbandono del fondo servente (a favore...)
- Impossibilità d'uso o mancanza d'utilità per 20 anni (attenti: diverso da prescrizione)



Servitù: estinzione

- Particolarità:
 - Coattive
 - si estinguono per il venir meno della situazione che le rendeva coattive
 - serve che fossero coattive + serve accordo o sentenza
 - Prescrizione
 - negative e continue: dal giorno in cui un fatto ne ha impedito l'esercizio
 - discontinue: dal giorno in cui è cessato l'esercizio



Servitù: tutela

- Azione confessoria (art. 1079)
 - Accertare l'esistenza contro chi la contesta
 - Ulteriore contenuto:
 - far cessare molestie di fatto e impedimenti
 - rimettere le cose com'erano (rimessione in pristino)
 - risarcimento del danno



Enfiteusi

- **Diritto dell'enfiteuta**
 - di godere dell'immobile altrui per 20 anni o più / in perpetuo
 - di ottenerne l'affrancazione (somma: 15 canoni annui)
- **Con l'obbligo...**
 - di pagare un canone
 - di migliorare il fondo
 - + potere del concedente
 - ricognizione
 - devoluzione



Comunione

- **Proprietà o altro diritti reale → in comune a più persone**
- **Diritto → idealmente rappresentato da una quota**
 - quota è diverso da parte
 - quota = limite poteri e facoltà + concorso a oneri

Comunione

- **Facoltà di godimento**
 - servirsene, senza alterare destinazione e impedire pari uso
- **Potere di disposizione**
 - della quota (liberamente) o dell'intero (unanimità)



Comunione

- **Fonte**
 - volontaria
 - legale o forzosa
 - incidentale
- a parte → comunione legale nel matrimonio



Comunione

- Amministrazione
 - Maggioranza semplice
 - per decisioni ordinarie
 - per regolamento
 - per amministratore
 - 2/3 per innovazioni e atti di straordinaria amministrazione



Comunione

- Scioglimento (diritto potestativo)
- = divisione = da quote a porzioni
 - consensuale → accordo (contratto)
 - giudiziale → domanda al giudice nei confronti di comproprietari



Condominio

- Proprietà esclusiva di piani o parti di piano
- Comproprietà di parti comuni
 - Suolo
 - Fondazioni
 - Muri maestri
 - Scale
 - Aree destinate a parcheggio
 - ...
- In parte norme comunione, in parte sue regole



Condominio

- Quote
 - Millesimi di valore rispetto all'intero condominio (salvo titolo)
- Particolarità
 - Indivisibile (salvo...)
 - Irrinunciabile la quota (salvo...)
 - Incedibile la quota (salvo...)



Condominio

- Diritti
 - Uso parti comuni
 - Modifiche funzionali al miglior godimento (salvo non si incida sulle destinazioni d'uso e non si rechi danno o pregiudizio a stabilità, sicurezza o decoro)
- Obblighi
 - Contribuzione a spese per conservazione e godimento, per prestazione di servizi, per innovazioni deliberate
 - decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo
 - sospensione da fruizione
 - responsabilità solidale



Condominio (riforma 2012)

- Amministrazione → ente di gestione (no soggetto)
 - Assemblea
 - Maggioranza + *quorum* costitutivi e deliberativi
 - Impugnazione delibere (altrimenti vincolanti)
 - Regolamento
 - Norme su uso, spese, amministrazione
 - Non può intaccare diritti da atti di acquisto e indisponibili
 - Amministratore
 - Vari obblighi: eseguire deliberazioni assemblea e convocarla per il rendiconto; curare osservanza regol.; ...



Multiproprietà

- Godimento turnario di beni immobili
 - Difficile qualificazione dogmatica
 - D.lgs. 427/1998:
 - obblighi informativi
 - Codice consumo e d.lgs. 79/2011
 - diritto di godimento anche non reale, in virtù di accordo di durata superiore a un anno, avente ad oggetto il pernottamento in uno o più alloggi per un periodo di occupazione
 - obblighi informativi
 - diritto di recesso entro 14 giorni

