

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO I

I BENI

1. I beni in senso giuridico ed economico	pag.	1
1.1. Le cose	»	3
2. Beni materiali e immateriali	»	3
3. Beni immobili e mobili	»	4
3.1. Alcune tipologie di immobili	»	7
3.1.1. Immobili posti in zone di confine	»	7
3.1.2. Immobili ricompresi in un c.d. compendio unico	»	11
3.1.3. Terreni percorsi dal fuoco	»	17
4. Beni generici e specifici	»	19
5. Beni fungibili e infungibili	»	21
6. Beni consumabili e inconsumabili	»	22
7. Beni divisibili e indivisibili	»	23
8. Beni semplici e composti	»	23
9. Le universalità patrimoniali	»	24
9.1. Disciplina giuridica	»	25
9.2. Universalità di diritto	»	26
9.3. Natura giuridica	»	28
9.4. L'azienda	»	29
10. Le pertinenze	»	32
10.1. La disciplina « <i>accessorium sequitur principali</i> »	»	37
10.2. La pertinenza oggetto di atti separati o rapporti giuridici	»	40
10.3. Rilevanza della trascrizione	»	41
10.4. Diritti dei terzi sulle pertinenze	»	44
10.5. Estinzione del vincolo pertinenziale	»	44
11. Gli accessori	»	46
12. I frutti: nozione, natura giuridica e requisiti	»	46
12.1. Acquisto dei frutti naturali	»	48
12.2. Acquisto dei frutti civili	»	49
13. I beni pubblici: il demanio	»	50
13.1. Diritti demaniali su beni altrui	»	52
13.2. Patrimonio indisponibile e disponibile	»	55

13.3.	La c.d. sdemanializzazione	pag.	58
14.	I beni degli enti ecclesiastici e gli edifici di culto	»	65
14.1.	L'intervento del notaio nella circolazione dei beni ecclesiastici	»	69
15.	I c.d. beni culturali	»	75
15.1.	Fonti normative	»	75
15.2.	Ricognizione della natura culturale di un bene	»	76
15.3.	Beni culturali appartenenti allo Stato o ad altri enti territoriali	»	79
15.4.	Beni culturali appartenenti ad enti pubblici non territoriali o a persone giuridiche private senza scopo di lucro	»	80
15.5.	(segue) L'autorizzazione	»	81
15.6.	Beni culturali appartenenti a persone fisiche o a persone giuridiche con scopo di lucro	»	84
15.7.	L'obbligo di denuncia	»	85
15.7.1.	(segue) Casi nei quali è dubbio l'obbligo di denuncia	»	89
15.8.	La prelazione (c.d. prelazione artistica)	»	92
15.8.1.	Atti soggetti a prelazione	»	97
15.8.2.	(segue) Alienazione di quota indivisa	»	100
15.8.3.	(segue) Altre ipotesi discusse	»	104
15.9.	La nullità	»	106
15.10.	Usucapione dei beni culturali	»	108
16.	I parcheggi	»	109
16.1.	Parcheggi «ponte»	»	110
16.1.1.	(segue) Parcheggi «ponte» e legge 28 febbraio 1985, n. 47	»	116
16.1.2.	I parcheggi realizzati in eccedenza	»	118
16.1.3.	La recente legge di semplificazione	»	120
16.2.	Parcheggi «Tognoli»	»	126
16.2.1.	La creazione del vincolo pertinenziale	»	128
16.2.2.	Il divieto di cessione separata	»	131
16.2.3.	Parcheggi «Tognoli» e spazi condominiali	»	135
16.3.	I decreti legge mai convertiti	»	138

CAPITOLO II

LA PROPRIETÀ

1.	Nozione	pag.	141
2.	Il diritto di proprietà nella Costituzione	»	144
3.	Limiti al diritto di proprietà. Il divieto di atti emulativi	»	147
4.	Oggetto del diritto di proprietà	»	150
5.	La proprietà temporanea	»	152
5.1.	Sostituzione fedecommissaria	»	153

5.2. Donazione con patto di reversibilità	pag. 155
5.3. Proprietà superficaria a tempo determinato	» 156
5.4. Legato di proprietà a termine	» 157
5.5. Vendita con patto di riscatto	» 158
5.6. Vendita con riserva della proprietà	» 160
5.7. Il problema dell'ammissibilità della proprietà tempora- nea convenzionale	» 161
6. La proprietà immobiliare	» 163
7. La proprietà edilizia. Brevi cenni sulla normativa urbanistica .	» 167
8. Rapporti di vicinato	» 174
9. Immissioni	» 176
10. Distanze	» 179
11. Luci e vedute	» 181
12. Modi di acquisto della proprietà in generale	» 183
13. Negozi di accertamento e atti ricognitivi di diritti reali	» 185
14. Occupazione	» 188
15. Invenzione	» 189
15.1. Tesoro	» 192
16. Accessione	» 193
16.1. Deroghe all'accessione	» 196
16.2. Accessione ed edificazione sul suolo comune	» 198
16.3. Accessione e comunione legale	» 201
16.4. La disciplina dell'accessione in relazione a tre distinte fattispecie	» 204
16.4.1. Opere fatte dal proprietario del suolo con ma- teriale altrui	» 204
16.4.2. Opere fatte dal terzo con materiali propri	» 205
16.4.3. Opere fatte dal terzo con materiali altrui	» 210
16.5. Accessione invertita	» 211
16.5.1. Effetti dell'inoperatività dell'accessione inverti- ta	» 215
17. Unione e commistione	» 216
18. Specificazione	» 218
19. Azioni a difesa della proprietà	» 219
19.1. Azione di rivendicazione	» 220
19.2. Azione negatoria	» 228
19.3. Azione di regolamento dei confini	» 229
19.4. Azione per apposizione di termini	» 233

CAPITOLO III

LA MULTIPROPRIETÀ

1. Nozione e fondamento	pag. 235
2. Il c.d. Codice del consumo	» 237
3. Diritto di recesso e divieto di acconti	» 243

4. Obbligo di fideiussione e nullità di clausole difformi e di patti aggiunti	pag. 244
5. Multiproprietà reale: nozione e struttura	» 247
5.1. Natura giuridica della multiproprietà reale	» 248
5.1.1. Tesi del diritto reale atipico	» 248
5.1.2. Tesi del diritto personale di godimento	» 249
5.1.3. Tesi della proprietà temporanea	» 250
5.1.4. Tesi della proprietà bidimensionale	» 251
5.1.5. Tesi della comunione	» 253
5.1.6. (segue) Critiche alla tesi della comunione	» 257
6. La multiproprietà azionaria	» 258
6.1. Diverse strutture che può assumere la multiproprietà azionaria	» 260
6.2. Multiproprietà azionaria pura e impura	» 266

CAPITOLO IV

LA CESSIONE DI CUBATURA

1. Nozione	pag. 269
2. Asservimento su proprio fondo	» 272
3. Le differenti ricostruzioni sulla natura giuridica	» 274
3.1. «Tesi» del trasferimento di un diritto reale	» 275
3.2. «Tesi» del diritto di superficie	» 277
3.3. «Tesi» del vincolo unilaterale	» 278
3.4. «Tesi» del diritto di servitù	» 279
3.5. «Tesi» del negozio ad effetti obbligatori	» 282
3.6. «Tesi» dell'autosufficienza del provvedimento amministrativo	» 285

CAPITOLO V

I DIRITTI REALI E ALTRE FIGURE CONNOTATE DI REALITÀ

1. Nozione	pag. 291
2. Principio del numero chiuso	» 295
3. Obbligazioni <i>propter rem</i>	» 299
4. Oneri reali	» 301
5. Usi civici	» 305
6. Vincolo di destinazione <i>ex art. 2645 ter cod. civ.</i>	» 307
7. <i>Trust</i>	» 325
7.1. Premesse	» 328
7.2. <i>Trust</i> interno: ammissibilità	» 329
7.2.1. <i>Trust</i> interno e principio di tipicità dei diritti reali	» 355

7.3. Natura giuridica del <i>trust</i>	pag. 339
7.4. L'atto istitutivo	» 343
7.5. I poteri	» 345
7.6. Struttura del <i>trust</i> : opponibilità del vincolo e trascrizione	» 346
7.7. I soggetti del <i>trust</i> e le loro posizioni giuridiche	» 353
7.7.1. Il disponente	» 353
7.7.2. Il <i>trustee</i>	» 355
7.7.2.1. Alcuni principi generali	» 358
7.7.2.2. La successione nell'ufficio	» 359
7.7.3. Il beneficiario	» 361
7.7.4. Il guardiano	» 363
7.8. Il ruolo e la responsabilità del notaio	» 364

CAPITOLO VI

IL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Nozione	pag. 371
2. Natura giuridica	» 372
3. Soggetti legittimati	» 374
4. Oggetto	» 376
5. Diritti ed obblighi del concedente	» 377
6. Diritti ed obblighi del concessionario	» 378
7. Modi di costituzione	» 379
8. Estinzione	» 381
9. Il problema della c.d. colonna d'aria.....	» 383

CAPITOLO VII

L'ENFITEUSI

1. Origini storiche	pag. 385
2. Natura giuridica	» 387
3. Oggetto	» 388
4. Soggetti legittimati	» 389
5. Modi di costituzione	» 391
5.1. Il contratto	» 391
5.2. La donazione	» 392
5.3. Il testamento	» 393
5.4. L'usucapione	» 394
6. Durata	» 395
7. Diritti dell'enfiteuta	» 397
8. Obblighi dell'enfiteuta	» 398
9. Diritti e obblighi del concedente	» 401
10. Perimento totale o parziale del fondo	» 402

11. Ricognizione	pag. 403
12. Prescrizione del diritto dell'enfiteuta	» 405
13. Affrancazione	» 405
14. Devoluzione	» 409
15. Estinzione dell'enfiteusi	» 410
16. Censi e livelli	» 411

CAPITOLO VIII

IL DIRITTO DI USUFRUTTO

1. Nozione e natura giuridica	pag. 417
2. Oggetto	» 418
2.1. Usufrutto di cose deteriorabili	» 420
2.2. Usufrutto di cose consumabili (c.d. quasi-usufrutto)	» 421
2.3. Usufrutto di crediti	» 423
2.4. Usufrutto di titoli di credito	» 424
2.5. Usufrutto di eredità	» 424
2.6. Usufrutto di azienda	» 425
3. Contenuto	» 427
3.1. Gli obblighi dell'usufruttuario	» 431
4. Durata	» 432
5. Costituzione	» 434
5.1. In particolare: la riserva di usufrutto	» 436
6. Usufrutto successivo	» 437
7. Contitolarità dell'usufrutto	» 441
8. Estinzione	» 444

CAPITOLO IX

I DIRITTI DI USO E DI ABITAZIONE

1. Diritto di uso	pag. 449
2. Diritto di abitazione	» 453
3. Divieto di cessione dei diritti di uso e di abitazione	» 455
4. I diritti di uso e di abitazione del coniuge superstite	» 457

CAPITOLO X

LE SERVITÙ PREDIALI

1. Nozione e fondamento	pag. 461
2. Servitù irregolari	» 466
3. Principi generali	» 468
4. Elementi costitutivi	» 473

4.1. L'utilità	pag. 473
4.2. La predialità	» 474
4.3. L'unilateralità	» 474
4.4. L'indivisibilità	» 477
4.5. L'inseparabilità	» 477
4.6. La specialità	» 479
4.7. L'atipicità	» 479
5. Elementi eventuali	» 481
5.1. L'onerosità	» 481
5.2. La perpetuità	» 482
6. Oggetto	» 483
7. Contenuto	» 483
7.1. (segue) Comodità ed amenità	» 486
8. Servitù industriali	» 487
9. Servitù aziendali	» 488
10. Servitù di non concorrenza	» 489
11. Le principali distinzioni	» 490
11.1. Servitù negative e positive	» 490
11.2. Servitù continue e discontinue	» 491
11.3. Servitù apparenti e non apparenti	» 491
11.4. Servitù attive e passive	» 493
11.5. Servitù pubbliche e private	» 493
11.6. Servitù volontarie e coattive	» 495
12. Soggetti legittimati a costituire servitù passive	» 503
12.1. Pieno proprietario	» 503
12.2. Nudo proprietario	» 503
12.3. Enfiteuta	» 506
12.4. Usufruttuario	» 507
12.5. Comproprietario	» 508
12.6. Superficiario	» 513
13. Soggetti legittimati a costituire servitù attive	» 514
13.1. Comproprietario	» 515
13.2. Altri titolari di diritti reali	» 517
14. Modi di costituzione	» 518
14.1. Contratto	» 519
14.2. Riserva (c.d. <i>deductio servitutis</i>)	» 524
14.3. Testamento	» 525
14.4. Inidoneità degli atti unilaterali	» 529
14.5. Modi di costituzione non negoziali: usucapione	» 529
14.6. Destinazione del padre di famiglia	» 533
15. Servitù per vantaggio futuro	» 541
15.1. Servitù per vantaggio futuro in senso stretto	» 542
15.2. Servitù a favore o a carico di un fondo da acquistare	» 543
15.3. Servitù a favore o a carico di un edificio da costruire	» 546

16. Esercizio della servitù	pag. 550
17. Opere sul fondo servente	» 553
18. Modifiche delle servitù	» 556
19. Divisione dei fondi	» 557
20. Estinzione delle servitù	» 561
20.1. Confusione	» 562
20.2. Prescrizione	» 563
20.3. Impossibilità di uso e mancanza di utilità	» 564
20.4. Rinuncia	» 567
20.5. Perimento dei fondi	» 569
20.6. Abbandono del fondo servente	» 570
21. Brevi cenni sulla tutela delle servitù	» 572

CAPITOLO XI

LA COMUNIONE

1. Nozione e natura giuridica	pag. 575
2. Figure di comunione	» 577
3. Comunione senza quote	» 581
4. Fonti della comunione	» 582
5. La quota e il contenuto del diritto di comunione	» 583
6. Atti di disposizione della quota	» 586
7. Obblighi dei compartecipi	» 590
8. Amministrazione	» 591
9. Scioglimento della comunione	» 592
9.1. Divisione	» 593
9.1.1. Intervento nella divisione e opposizione	» 596
9.1.2. Particolari forme di divisione	» 600
9.1.3. Impugnazione della divisione	» 602
10. Il problema delle c.d. masse plurime	» 604

CAPITOLO XII

IL CONDOMINIO

1. Nozione e natura giuridica	pag. 607
2. Parti comuni	» 608
3. Il c.d. diritto di sopraelevazione	» 613
4. Organi del condominio: amministratore ed assemblea	» 616
5. Regolamento di condominio	» 618
5.1. I c.d. vincoli di destinazione d'uso	» 622
6. Precostituzione di condominio	» 625
7. Il c.d. supercondominio	» 627
8. Scioglimento del condominio	» 628

CAPITOLO XIII

IL POSSESSO

1. Generalità	pag. 631
2. Compossesso	» 633
3. Oggetto del possesso	» 634
4. Acquisto del possesso	» 636
4.1. Interversione del possesso	» 639
4.2. Trasferimento del possesso. La c.d. vendita del possesso .	» 640
4.3. (segue) La consegna differita	» 641
5. Perdita del possesso	» 643
6. Azioni a difesa del possesso	» 644
7. Azioni di rinuncia	» 646
8. Acquisto di beni mobili mediante il possesso di buona fede	» 647

CAPITOLO XIV

L'USUCAPIONE

1. Generalità e presupposti	pag. 651
1.1. Possesso	» 652
1.2. Decorso del tempo	» 654
2. Usucapione abbreviato	» 655
3. Oggetto dell'usucapione	» 657
3.1. Usucapione <i>pro quota</i>	» 658
4. Efficacia dell'usucapione	» 660
5. La c.d. <i>usucapio libertatis</i>	» 661
6. Accertamento dell'usucapione	» 664
6.1. Vendita dell'immobile usucapito	» 665
7. Conflitto tra usucapiente e avente causa dal precedente proprietario	» 667
8. Rinuncia all'usucapione	» 667
<i>Indice della bibliografia</i>	» 669
<i>Indice delle sentenze citate</i>	» 685
<i>Indice analitico</i>	» 697