

## INDICE

<i>Premessa di Pasquale Fava</i> . . . . .	VII
<i>Gli autori</i> . . . . .	XLIII

### PARTE PRIMA GENESI ED EVOLUZIONE STORICA DEL SISTEMA DEI DIRITTI REALI IN CHIAVE COMPARATA E MULTILIVELLO

#### Capitolo I

#### DIRITTI REALI E POSSESSO NELL'ANTICA ROMA

di *Pierfrancesco Arces*

1. L'espressione « diritti reali » nel lessico giuridico di Roma antica . . . . .	4
2. I diritti reali e le <i>res</i> . . . . .	5
3. La proprietà privata . . . . .	10
4. Modi di acquisto della proprietà . . . . .	12
5. Il regime fondiario . . . . .	19
6. La proprietà immobiliare: contenuto e limiti del diritto . . . . .	24
7. La proprietà mobiliare . . . . .	27
8. La comunione . . . . .	29
9. Le servitù prediali . . . . .	30
10. L'usufrutto, l'uso e l'abitazione . . . . .	35
11. La superficie . . . . .	37
12. L'enfiteusi . . . . .	39
13. I diritti reali di garanzia . . . . .	40
14. Il possesso . . . . .	43

#### Capitolo II

#### PROPRIETÀ, BENI E DIRITTI REALI NELL'ESPERIENZA GIURIDICA MEDIEVALE E MODERNA

di *Federico Alessandro Gorla*

1. Premesse metodologiche . . . . .	49
2. Il possesso. L'alto Medioevo . . . . .	51
2.1. L'età del diritto comune (secc. XI-XVIII) . . . . .	54
2.2. Il XIX secolo . . . . .	56
3. La proprietà. L'alto Medioevo . . . . .	58

3.1.	La divisione dei <i>dominia</i> , dal basso Medioevo al XIX secolo . . . . .	60
3.2.	La proprietà collettiva . . . . .	63
3.3.	I modi d'acquisto del possesso e della proprietà. . . . .	65
4.	I diritti reali. Questioni definitorie. . . . .	68
4.1.	Posizioni traslative di dominio utile. Il diritto di superficie. . . . .	70
4.1.1.	Enfiteusi, beneficio feudale, precaria, livello, <i>locatio ad longum tempus</i> . . . . .	71
4.2.	Le servitù . . . . .	72
4.2.1.	Le servitù personali o miste: l'usufrutto . . . . .	72
4.2.2.	Le servitù personali o miste: uso e abitazione . . . . .	74
4.2.3.	Le servitù reali. . . . .	74

### Capitolo III

## PROPRIETÀ, BENI, DIRITTI REALI E REGOLE DI OPPONIBILITÀ (DIRITTO COMPARATO) IN CHIAVE MULTILIVELLO E COMPARATA

di Salvatore Aceto di Capriglia

### Sezione I

#### LA PROPRIETÀ NELLA STORIA GIURIDICA CONTINENTALE E NELLA TRADIZIONE CONSUETUDINARIA ANGLOFONA. UNA ARMONIZZAZIONE DIFFICILE DA REALIZZARE

1.	Lo statuto proprietario nella evoluzione storico-giuridico-sociale: confronto comparativo tra tradizione romanistica e anglosassone. . . . .	79
2.	I significati di <i>property</i> : come diritto e come bene. . . . .	85
3.	Proprietà, "libertà fondamentale", diritto illimitato e limitato: armonizzazione nella giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo. . . . .	96
4.	Rimedi processuali a tutela del "bene" proprietà: <i>real</i> e <i>personal property</i> nel sistema di <i>Common law</i> . . . . .	103
5.	<i>Ownership</i> romanistico nella disciplina della <i>Property</i> . . . . .	108
6.	Il sintagma giuridico di " <i>Estate</i> ". . . . .	110
7.	I " <i>Settlements</i> " e il " <i>trust</i> ": condizioni vantaggiose per i soggetti . . . . .	113
8.	Trasferimento, acquisto e pubblicità dell' <i>estate</i> in <i>fee simple</i> . . . . .	115

### Sezione II

#### MODELLI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE A CONFRONTO: DAL FORMALISMO EUROCONTINENTALE ALLA "CIVILIZZAZIONE" DEL MODELLO DI COMMON LAW

9.	Il sistema dei libri fondiari in Germania e Austria. . . . .	118
9.1.	Il sistema tedesco . . . . .	118
9.2.	Il sistema austriaco. . . . .	120
9.3.	La procedura di trasferimento dei diritti nel sistema tavolare: dai sistemi dello <i>ius commune</i> verso il <i>common core</i> . . . . .	122
10.	La pubblicità immobiliare nel sistema di <i>Common law</i> . . . . .	125
10.1.	La trascrizione negli Stati Uniti . . . . .	128

10.2. “Registration system” nel Regno Unito . . . . .	129
10.3. Il Sistema <i>Torrens</i> : gli epigoni fallimentari della sua applicazione negli Stati Uniti . . . . .	131

PARTE SECONDA  
BENI E DIRITTI REALI - PROFILI GENERALI

Capitolo IV

**TEORIA GIURIDICA E TASSONOMIA DEI BENI.  
COMBINAZIONI DI BENI,  
UNIVERSALITÀ, PERTINENZE, ACCESSORI,  
PARCHEGGI E FRUTTI**

*di Francesco Maria Ciaralli e Antonio Contini*

1. La teoria giuridica dei beni . . . . .	140
1.1. Gli sviluppi più recenti della teoria giuridica dei beni . . . . .	146
2. La classificazione dei beni. . . . .	150
2.1. I beni immobili, i beni mobili e i beni mobili registrati. . . . .	151
2.2. I beni fungibili e i beni non fungibili . . . . .	158
2.3. I beni consumabili e i beni non consumabili. . . . .	161
2.4. I beni deteriorabili e i beni non deteriorabili. . . . .	163
2.5. I beni divisibili e i beni non divisibili . . . . .	165
3. Le combinazioni di beni . . . . .	168
4. I beni semplici e i beni composti . . . . .	170
5. Le universalità . . . . .	172
5.1. I caratteri generali . . . . .	173
5.2. Le universalità di fatto e le universalità di diritto . . . . .	175
5.3. La natura giuridica delle universalità . . . . .	177
5.4. Gli elementi della nozione . . . . .	179
5.5. La disciplina delle universalità . . . . .	182
6. Le pertinenze. Caratteri generali. . . . .	185
6.1. Gli elementi della nozione . . . . .	186
6.2. La disciplina . . . . .	193
6.3. I beni accessori in generale. . . . .	196
7. I parcheggi . . . . .	198
8. I frutti . . . . .	205
8.1. Caratteri generali. . . . .	208
8.2. I frutti naturali . . . . .	209
8.3. I frutti civili. . . . .	211
8.4. La disciplina dei frutti. . . . .	214

## Capitolo V

**DIRITTI REALI:  
CARATTERI GENERALI.  
IL PRINCIPIO DEL NUMERO CHIUSO.  
OBLIGATIONES PROPTER REM E ONERI REALI**

di *Francesco Maria Ciaralli*

1.	Introduzione . . . . .	219
2.	Il numero chiuso dei diritti reali. Le tesi tradizionali . . . . .	220
3.	Le tesi attuali . . . . .	222
4.	Il numero “quasi chiuso” dei diritti reali . . . . .	224
5.	La tipicità dei diritti reali . . . . .	226
6.	I caratteri dei diritti reali. Elementi distintivi rispetto ai diritti di credito . . . . .	229
7.	Le critiche della dottrina . . . . .	231
8.	La perdurante validità della tesi tradizionale . . . . .	232
9.	Obbligazioni <i>propter rem</i> . . . . .	234
10.	Oneri reali . . . . .	236
11.	Limiti e vincoli. Rinvio . . . . .	237

**PARTE TERZA  
LA PROPRIETÀ:  
TIPOLOGIE, FIDUCIA, TRUST  
E VINCOLI DI DESTINAZIONE**

## Capitolo VI

**LA PROPRIETÀ IN GENERALE:  
CONTENUTO E LIMITI**

di *Domenico Bottega e Francesco Maria Ciaralli*

1.	La nozione di proprietà . . . . .	241
2.	La causa della proprietà . . . . .	243
3.	La proprietà dal punto di vista oggettivo . . . . .	246
4.	La proprietà dal punto di vista soggettivo . . . . .	250
5.	La proprietà nel Codice civile . . . . .	254
6.	Il divieto di atti emulativi . . . . .	255
7.	Le nuove forme di proprietà . . . . .	256
8.	Le requisizioni . . . . .	259
9.	I vincoli e gli obblighi temporanei . . . . .	259
10.	Gli ammassi . . . . .	260
11.	I censi e i livelli . . . . .	262

## Capitolo VII

**LA PROPRIETÀ FONDIARIA**

di *Renzo Cavadi*

1.	La nozione di proprietà fondiaria . . . . .	266
----	---	-----

2.	L'importanza della memoria storica della proprietà agraria nel richiamo della Costituzione. . . . .	269
3.	Il codice civile sul riordino della proprietà agraria. Il tentativo del legislatore del 1942 . . . . .	271
4.	I confini e i limiti di estensione spaziale della proprietà fondiaria. . . . .	273
5.	Lo spazio aereo e le problematiche connesse all'utilizzo della colonna d'aria . . . . .	277
6.	Il potere del proprietario di chiusura del fondo e le limitazioni di accesso agli estranei . . . . .	279
7.	Il complesso sistema dei rapporti di vicinato. . . . .	282
8.	Il rispetto delle distanze legali fra gli edifici e le costruzioni. . . . .	284
9.	Le distanze dei muri e la disciplina della comunione forzosa del muro eretto sul confine. . . . .	289
10.	Le costruzioni in aderenza e il muro divisorio. La disciplina per la manutenzione e la riparazione del muro comune . . . . .	291
11.	La legislazione in materia di opere nocive o pericolose. . . . .	293
12.	Le piante e il rispetto delle distanze dal confine. La recisione di rami e radici . . . . .	295
13.	La disciplina concernente le distanze di luci e vedute. . . . .	297
14.	La disciplina delle acque private tra scolo e stillicidio. L'uso delle acque pubbliche da parte dei privati previsto nel Testo Unico in materia ambientale . . . . .	299
15.	L'importanza del divieto degli atti emulativi nell'art. 833 c.c. Brevi cenni e rinvio . . . . .	303
16.	Un sistema particolare di regolazione dei rapporti di vicinato. Le immissioni previste nell'art. 844 c.c. . . . .	306
17.	L'applicabilità delle immissioni nel sistema condominiale e nei terreni di proprietà della Pubblica Amministrazione . . . . .	309
18.	La valutazione dell'intollerabilità delle immissioni. Le forme degli strumenti di tutela. . . . .	310
19.	L'art. 844 c.c. quale presidio al riconoscimento per la tutela del diritto alla salubrità ambientale . . . . .	313

## Capitolo VIII

### LA PROPRIETÀ EDILIZIA

di *Renzo Cavadi*

1.	La complessa nozione di proprietà edilizia . . . . .	318
2.	La funzione sociale della proprietà privata. La <i>ratio</i> dell'attività edificatoria tra rinvii alla legge ordinaria, legislazione codicistica e indicazioni della Costituzione . . . . .	323
3.	Il dibattito dottrinale sulla spettanza dello <i>ius aedificandi</i> nel sistema della proprietà edilizia . . . . .	326
4.	Il riordino dei titoli edilizi nel d.P.R. n. 380/2001. I recenti approdi alla luce della recente Riforma Madia . . . . .	332
5.	La conformazione della proprietà edilizia nel rispetto delle esigenze pubblicistiche. . . . .	337
6.	I confini dell'edilizia nella cornice dei programmi di localizzazione e zonizzazione: la disciplina del territorio all'interno della pianificazione urbanistica . . . . .	341
7.	Lo sviluppo dell'edilizia concordata attraverso le convenzioni urbanistiche . . . . .	349
8.	Verso l'urbanistica perequativa: la rivisitazione dello <i>ius aedificandi</i> all'interno della proprietà edilizia. . . . .	351

- |       |   |     |
|-------|---|-----|
| 9.    | I diritti edificatori quale conseguenza pubblicistica e civilistica del sistema perequativo . . . . .   | 354 |
| 10.   | Brevi cenni e rinvio sulla natura giuridica dei diritti edificatori. Rinvio. . . . .  | 357 |
| 11.   | La nullità civilistica degli atti di trasferimento degli immobili abusivi. . . . .  | 359 |
| 11.1. | Le c.d. “menzioni urbanistiche” tra nullità sostanziale e formale degli atti di trasferimento immobiliare (Cass., Sez. Un., 22 marzo 2019, n. 8230) . . . . . | 362 |

#### Capitolo IX

### LA PROPRIETÀ PUBBLICA

di *Renzo Cavadi*

- |     |  |     |
|-----|--|-----|
| 1.  | La complessa nozione di proprietà pubblica. Il progressivo allineamento allo sviluppo della funzione sociale. . . . .  | 368 |
| 2.  | La proprietà pubblica nel diritto europeo . . . . .  | 374 |
| 3.  | L'incerta individuazione della nozione di bene pubblico . . . . .  | 376 |
| 4.  | La classificazione dei beni pubblici nel codice civile e nelle leggi speciali . . . . .  | 380 |
| 5.  | La categoria dei beni pubblici per eccellenza. I beni demaniali . . . . .  | 383 |
| 6.  | La nascita e la perdita della demanialità. L'importanza del procedimento di sdemanializzazione . . . . .   | 388 |
| 7.  | I beni patrimoniali indisponibili. L'importanza dell'acquisto e della perdita dell'indisponibilità . . . . .   | 393 |
| 8.  | La categoria residuale dei beni patrimoniali disponibili. . . . .  | 398 |
| 9.  | L'intreccio tra patrimonio indisponibile e disponibile. L'ibrida natura del denaro pubblico. . . . .   | 401 |
| 10. | La classificazione funzionale attraverso le categorie dei beni destinati, riservati e collettivi . . . . .   | 403 |
| 11. | I diritti reali pubblici su cosa altrui. Il ruolo della collettività tra servitù pubbliche e diritti di uso pubblico. . . . .  | 406 |
| 12. | Il regime giuridico dei beni demaniali. . . . .  | 408 |
| 13. | Lo <i>status</i> dei beni patrimoniali indisponibili. L'importanza dei vincoli di destinazione nel rispetto della finalità pubblica . . . . .  | 411 |
| 14. | La classificazione dei beni pubblici in relazione alle diverse modalità d'uso . . . . .  | 414 |
| 15. | I beni privati di interesse pubblico . . . . .   | 418 |
| 16. | Brevi cenni in materia di tutela dei beni pubblici . . . . .   | 421 |
| 17. | Dai beni pubblici ai beni comuni. Lo sviluppo della dimensione egualitaria e solidaristica del nuovo diritto di proprietà. I recenti studi condotti dalla Commissione Rodotà . . . . . | 422 |

#### Capitolo X

### LA PROPRIETÀ TRA CULTURA E AMBIENTE

di *Renzo Cavadi*

#### Sezione I

#### PROPRIETÀ E BENI CULTURALI

- |    |   |     |
|----|---|-----|
| 1. | Dalla nozione di bene culturale al concetto di patrimonio culturale . . . . . | 428 |
|----|---|-----|

2.	Breve evoluzione storico-normativa in materia di beni culturali in materia di tutela e valorizzazione . . . . .	433
3.	Gli obblighi di conformazione dominicale dei beni culturali. Un nuovo statuto giuridico nel sistema della proprietà che obbliga i privati . . . . .	435
4.	Le problematiche di identificazione dei beni rientranti nel patrimonio culturale fino al d.lgs. n. 490/1999 . . . . .	440
5.	Il procedimento di verifica dell'interesse culturale nell'attuale d.lgs. n. 42/2004.	442
6.	I vincoli legali in materia di negoziazione e di circolazione dei beni culturali. Le conseguenze del mancato rispetto della notifica alla Pubblica Amministrazione.	444
7.	La natura giuridica e l'oggetto del diritto di prelazione in materia di beni culturali .	447
8.	La differente regolazione della tutela e della valorizzazione in materia di beni culturali. L'emersione del principio di sussidiarietà verticale nella corretta allocazione delle funzioni tra Stato e regioni . . . . .	449
9.	La valorizzazione integrata dei beni culturali. La sussidiarietà orizzontale nella cooperazione dell'amministrazione con i privati . . . . .	452

Sezione II  
**PROPRIETÀ E AMBIENTE**

10.	La tutela ambientale del paesaggio come patrimonio culturale . . . . .	458
11.	La proprietà funzionalizzata alla salvaguardia del ripristino ambientale. Profili introduttivi e fonti normative di riferimento nella disciplina dei rifiuti . . . . .	461
12.	La disciplina dei siti contaminati e i diversi profili di responsabilità ambientale per le attività inquinanti. . . . .	464
13.	La circolazione e il trasferimento dei siti contaminati. L'utilizzo delle clausole contrattuali speciali in tema di garanzie legali . . . . .	467
14.	La natura giuridica e la funzione dell'onere reale in materia ambientale . . . . .	470

Capitolo XI  
**BENI ECCLESIASTICI E DIRITTI REALI.**  
**PROFILI CANONISTICI E DI DIRITTO ECCLESIASTICO**  
di *Matteo Carnì*

1.	Beni ecclesiastici e diritti reali tra ordinamento canonico e ordinamenti secolari. Note storiche . . . . .	478
2.	Beni ecclesiastici e diritti reali nel <i>Codex Iuris Canonici</i> del 1983 . . . . .	482
2.1.	( <i>Segue</i> ) Il rinvio al diritto civile previsto dal canone 1290 in materia contrattuale . . . . .	484
3.	La rilevanza civile dei controlli canonici e le categorie di atti ad essi soggetti . .	486
3.1.	( <i>Segue</i> ) Gli atti da autorizzare . . . . .	487
3.2.	( <i>Segue</i> ) Le autorizzazioni . . . . .	488
3.3.	( <i>Segue</i> ) Il regime di opponibilità dei controlli canonici . . . . .	493
4.	L'art. 831, comma 2, c.c. e la <i>deputatio ad cultum</i> . . . . .	497
5.	Art. 2645-ter c.c. e vincolo di destinazione nel nuovo scenario pluralistico e multiculturale. . . . .	501

## Capitolo XII

**LA PROPRIETÀ TEMPORANEA**di *Claudio Miglio*

1.	Contenuto ed esercizio del diritto di proprietà: impostazione della trattazione . . . . .	503
2.	La conformazione autorizzata del diritto di proprietà. . . . .	505
3.	Chiarimenti sul concetto di “temporaneità” della proprietà . . . . .	509
4.	Il problema della proprietà temporanea convenzionale . . . . .	512
5.	Le ipotesi legali di “sospetta” proprietà temporanea . . . . .	515
6.	Conclusioni . . . . .	518

## Capitolo XIII

**LA PROPRIETÀ FIDUCIARIA**di *Renzo Cavadi*

1.	La dissociazione tra titolarità del diritto e interesse sottostante: la legittimazione della proprietà fiduciaria . . . . .	522
2.	L'evoluzione dello strumento fiduciario negli schemi monolitici del diritto di proprietà previsti nel nostro ordinamento . . . . .	524
3.	L'analisi della fiducia attraverso il caleidoscopio del negozio fiduciario. . . . .	527
4.	Il problema della causalità nei trasferimenti fiduciari . . . . .	530
5.	La suddivisione in fiducia dinamica e statica. La <i>fiducia cum amico</i> e la <i>fiducia cum creditore</i> . . . . .	534
6.	Gli assi portanti e strutturali della proprietà del fiduciario. . . . .	536
7.	Limiti di ammissibilità del <i>pactum fiduciae</i> . . . . .	538
8.	L'evoluzione del concetto di proprietà fiduciaria: elementi di realtà sostanziale e tutela obbligatoria . . . . .	541
9.	La ricostruzione del fenomeno fiduciario in relazione alla finalità seguita dalle parti. Un utile confronto con l'esperienza giuridica francese. . . . .	543
10.	Il mandato come negozio paradigmatico attuativo della fiducia-gestione . . . . .	544
11.	Il binomio fiducia-proprietà nella figura mandatario all'interno dello schema del negozio fiduciario . . . . .	546
12.	Le differenze tra negozio fiduciario e il <i>trust</i> previsto nel diritto anglosassone . . . . .	549
13.	La fiducia in ambito successorio. Il principio di certezza nella disposizione fiduciaria dell'art. 627 c.c. . . . .	551
14.	Un esempio di fiducia germanistica: le società fiduciarie . . . . .	556
15.	I contratti di affidamento fiduciario . . . . .	560

## Capitolo XIV

**IL TRUST**di *Claudio Miglio*

1.	Il <i>trust</i> anglosassone e la sua compatibilità con l'ordinamento giuridico italiano. Brevi cenni . . . . .	568
2.	Il riconoscimento del <i>trust</i> con la ratifica della Convenzione de L'Aja. . . . .	570
3.	<i>Trust</i> internazionale e <i>trust</i> interno . . . . .	573
4.	Struttura giuridica del <i>trust</i> . . . . .	578
5.	Compiti e doveri del <i>trustee</i> . . . . .	581



6.	Il <i>trust</i> autodichiarato . . . . .	585
7.	Creditori personali del <i>trustee</i> e del <i>settlor</i> . . . . .	586
8.	Le ragioni dell'esclusione della responsabilità <i>ex art. 2740 c.c.</i> . . . . .	587
9.	Trascrivibilità del <i>trust</i> . . . . .	589
10.	Differenze con istituti giuridicamente affini . . . . .	593

## Capitolo XV

**IL VINCOLO DI DESTINAZIONE  
DI CUI ALL'ART. 2645-TER DEL CODICE CIVILE**

di *Pasquale Edoardo Merlino*

1.	Anatomia di una prassi . . . . .	600
2.	Prolegomeni sul diritto di proprietà . . . . .	605
3.	Atipicità dei diritti di proprietà: funzione sociale, meritevolezza dell'interesse. . . . .	620
4.	Meritevolezza dell'interesse e tramonto dell'unicità del patrimonio (con una rilettura dell'art. 2740, comma 2, c.c.). . . . .	632
5.	L'autodestinazione . . . . .	643
6.	Sulla struttura dell'art. 2645-ter c.c.: ammissibilità dell'atto unilaterale . . . . .	649
7.	Il vincolo di destinazione nelle vicende della successione <i>mortis causa</i> : vincoli di destinazione per testamento, forma del testamento, clausole di inalienabilità, sostituzione e clausole gessorie . . . . .	656

## PARTE QUARTA

**DIRITTI REALI DI GODIMENTO  
E ALTRE SITUAZIONI SOGGETTIVE REALI**

## Capitolo XVI

**I DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

di *Giuseppe Levante*

1.	Generalità: i caratteri dei diritti reali di godimento; le differenze rispetto ai diritti di credito ed ai diritti reali di garanzia; la comunione propria ed impropria. . . . .	667
2.	I diritti reali di godimento nel diritto romano . . . . .	669
3.	Caratteri essenziali dei diritti reali di godimento. . . . .	671
3.1.	Numero chiuso e tipicità. L'evoluzione dei dogmi al mutare degli interessi della società. . . . .	671
3.2.	L'immediatezza. . . . .	674
3.3.	L'inerenza. . . . .	675
3.4.	L'assolutezza . . . . .	676
4.	Diritti reali e diritto di credito: analisi comparata tra le principali macro aree europee. L'evoluzione del diritto reale . . . . .	677
5.	Uno sguardo rivolto al futuro dell'opponibilità: la <i>Blockchain</i> . La crisi del diritto e la supremazia della tecnica . . . . .	680

Capitolo XVII  
**IL DIRITTO DI SUPERFICIE**  
 di Paolo Giuliano

1.	Descrizione generale . . . . .	687
2.	L'evoluzione storica fino al codice civile del 1865 . . . . .	689
3.	Il diritto di superficie nel codice civile del 1942 . . . . .	692
4.	La superficie e il principio dell'accessione . . . . .	693
5.	Dal diritto di superficie alla proprietà superficiaria . . . . .	694
6.	La natura giuridica del diritto di superficie e della proprietà superficiaria . . . . .	697
6.1.	La ricostruzione tripartita . . . . .	698
6.1.1.	La proprietà divisa per piani orizzontali separati (c.d. proprietà orizzontale). Corollario alla ricostruzione tripartita è la teoria della proprietà orizzontale (o divisa per piani orizzontali) . . . . .	698
6.1.2.	Critiche alla ricostruzione tripartita . . . . .	699
6.2.	La ricostruzione bipartita e la presenza di due distinti diritti . . . . .	701
6.3.	Ricostruzione unitaria del diritto di superficie e della proprietà superficiaria: facoltà concretamente realizzabili e facoltà potenzialmente realizzabili . . . . .	702
6.4.	La facoltà di ricostruire nella proprietà superficiaria . . . . .	706
6.5.	L'imperfetta qualificazione di acquisto a titolo originario del superficiario . . . . .	707
6.6.	Le limitazioni del diritto di superficie o della proprietà superficiaria . . . . .	708
7.	La natura giuridica del diritto del proprietario del suolo in presenza della superficie . . . . .	711
8.	Gli elementi caratteristici della superficie . . . . .	713
9.	Il suolo . . . . .	713
9.1.	Suolo edificabile o area edificabile . . . . .	715
9.2.	Suolo pubblico . . . . .	721
9.3.	Sottosuolo . . . . .	723
9.4.	Trasferimento del suolo e degli elementi accessori . . . . .	724
9.5.	Trasferimento del suolo omettendo l'indicazione dei beni costruiti sul suolo . . . . .	725
9.6.	Quando il suolo non è più distinguibile dall'edificio . . . . .	727
10.	Costruzione . . . . .	728
10.1.	Sopraelevazione . . . . .	732
10.2.	Trasferimento del suolo e (ri)trasferimento di edifici da costruire . . . . .	734
10.3.	Costruzione su suolo comune . . . . .	735
10.3.1.	Cass., Sez. Un., 16 febbraio 2018, n. 3873 . . . . .	736
11.	Il diritto di superficie e la proprietà superficiaria limitati nel tempo . . . . .	738
12.	Gli atti costitutivi del diritto di superficie e della proprietà superficiaria . . . . .	739
12.1.	L'acquisto <i>inter vivos</i> o <i>mortis causa</i> . . . . .	739
12.1.1.	La natura degli atti <i>inter vivos</i> . . . . .	740
12.1.2.	A titolo oneroso o gratuito . . . . .	741
12.2.	Acquisto a titolo originario o derivato . . . . .	743
12.3.	Acquisto per destinazione <i>pater familias</i> . . . . .	744
12.4.	Titoli abilitativi edilizi . . . . .	744
12.5.	Trasferire ad altri soggetti beni o diritti non presenti nel proprio patrimonio . . . . .	745

13. La cessione o il trasferimento del diritto di superficie e della proprietà superficaria . . . . .	746
14. Legittimazione a costituire la superficie: pieno proprietario . . . . .	748
14.1. Nudo proprietario . . . . .	748
14.2. Titolari degli altri diritti reali minori . . . . .	748
14.3. I poteri e i diritti del titolare della piena proprietà superficaria . . . . .	749
14.4. Titolare della proprietà superficaria o del diritto di superficie e costituzione di diritti reali minori . . . . .	752
15. La contitolarità del diritto di superficie . . . . .	753
15.1. Principio della non coincidenza soggettiva tra proprietario del suolo e titolare del diritto di superficie . . . . .	754
15.1.1. Eccezione: attribuzione del diritto di superficie a uno dei comproprietari del suolo . . . . .	754
15.1.2. Attribuzione della superficie a soggetti già titolari di diritti reali minori sul suolo . . . . .	756
16. Il diritto superficie obbligatorio . . . . .	757
17. Obblighi e poteri delle parti . . . . .	759
17.1. Obblighi e diritti del superficario . . . . .	759
17.2. Obblighi e diritti del proprietario del suolo . . . . .	762
17.3. Passaggio per la realizzazione della costruzione e/o passaggio dei servizi o impianti della costruzione . . . . .	763
18. L'estinzione del diritto di superficie . . . . .	764
18.1. Perimento della costruzione o del suolo . . . . .	765
18.2. Scadenza del termine . . . . .	765
18.3. Estinzione per non uso . . . . .	768
18.4. Rinunzia . . . . .	770
18.5. Consolidazione . . . . .	771
18.6. Condizione risolutiva . . . . .	772
18.7. Effetti dell'estinzione tra proprietario del suolo e superficario . . . . .	772
18.8. Gli effetti dell'estinzione della superficie e i diritti dei terzi . . . . .	773
19. Il divieto di proprietà separata delle piantagioni . . . . .	774
20. Alcune figure peculiari di superficie . . . . .	776
20.1. Colonna d'aria . . . . .	776
20.2. L'invasione o l'occupazione della colonna d'aria altrui . . . . .	780
20.3. Diritto di sopraelevare nel condominio . . . . .	782
20.4. Sepolcri, cappelle funerarie, cappelle votive . . . . .	790
20.5. Il diritto di palco in teatro e del banco in chiesa . . . . .	793
20.6. Edilizia residenziale su suolo pubblico . . . . .	795
20.7. Gli impianti fotovoltaici . . . . .	796
20.8. Superficie e comunione legale . . . . .	797
21. Differenze tra superficie <i>ex art. 952 c.c.</i> , diritti edificatori <i>ex art. 2643 n. 2-bis c.c.</i> e <i>2645-quater c.c.</i> . . . . .	801

### Capitolo XVIII

## DIRITTO DI ENFITEUSI

di Sara Agrifoglio

1. Nozione, fondamento, evoluzione dell'istituto. Brevi cenni . . . . .	806
---	-----

2.	Natura giuridica del diritto di enfiteusi . . . . .	808
3.	Soggetti legittimati alla costituzione del diritto. . . . .	810
4.	Oggetto del diritto. . . . .	812
5.	Costituzione del diritto di enfiteusi . . . . .	814
5.1.	Il contratto . . . . .	814
5.2.	La donazione . . . . .	816
5.3.	Il testamento . . . . .	818
5.4.	L'usucapione . . . . .	819
6.	Durata del diritto . . . . .	821
7.	Diritti ed obblighi del titolare del dominio diretto . . . . .	823
7.1.	La ricognizione. . . . .	824
7.2.	La devoluzione . . . . .	827
8.	Diritti del titolare del dominio utile . . . . .	829
8.1.	L'affrancazione. . . . .	833
9.	Obblighi del titolare del dominio utile . . . . .	838
9.1.	Obbligo di migliorare il fondo . . . . .	840
9.2.	Obbligo di pagare il canone . . . . .	843
10.	Perimento totale o parziale del fondo . . . . .	846
11.	Estinzione del diritto di enfiteusi . . . . .	848

## Capitolo XIX

### L'USUFRUTTO

di *Alexandro Minazzi*

1.	La nozione ed i caratteri propri dell'usufrutto . . . . .	853
1.1.	Durata dell'usufrutto . . . . .	854
1.2.	Termine dell'usufrutto. . . . .	856
1.3.	<i>Salva rerum substantia</i> (Cass., Sez. Un., 14 febbraio 1995, n. 1571) . . . . .	858
2.	L'usufrutto a favore di più persone. Usufrutto congiuntivo e successivo . . . . .	860
2.1.	Usufrutto congiuntivo . . . . .	860
2.1.1.	( <i>Segue</i> ) Il caso dei coniugi in regime di comunione legale dei beni . . . . .	862
2.2.	Usufrutto successivo . . . . .	864
2.3.	( <i>Segue</i> ) Estensione del divieto . . . . .	865
2.4.	( <i>Segue</i> ) La costituzione dell'usufrutto successivo per atti tra vivi . . . . .	866
2.5.	( <i>Segue</i> ) Tesi sull'ammissibilità . . . . .	868
3.	Le fonti dell'usufrutto . . . . .	870
3.1.	( <i>Segue</i> ) La costituzione per effetto di divisione . . . . .	871
3.2.	La costituzione per atto unilaterale . . . . .	872
3.3.	La riserva di usufrutto. . . . .	873
3.4.	La costituzione di usufrutto per testamento. La dottrina in merito all'usufrutto universale . . . . .	875
3.5.	( <i>Segue</i> ) La giurisprudenza in merito all'usufrutto universale . . . . .	876
4.	I soggetti legittimati alla costituzione dell'usufrutto . . . . .	878
4.1.	( <i>Segue</i> ) Usuuario e abitazionario. . . . .	878
4.2.	( <i>Segue</i> ) Usufruttuario . . . . .	878
4.3.	( <i>Segue</i> ) Titolare di servitù e diritti di garanzia . . . . .	879
4.4.	( <i>Segue</i> ) Enfiteuta . . . . .	879
4.5.	( <i>Segue</i> ) Superficiario (Cass., Sez. Un., 4 maggio 1989, n. 2084) . . . . .	880
4.6.	( <i>Segue</i> ) Nudo proprietario . . . . .	881

5.	La costituzione di diritti reali in presenza dell'usufrutto . . . . .	882
5.1.	(Segue) Proprietà, uso e abitazione; superficie ed enfiteusi . . . . .	882
5.2.	(Segue) Ipoteca e pegno . . . . .	883
5.3.	(Segue) Servitù . . . . .	884
6.	L'oggetto dell'usufrutto . . . . .	885
6.1.	(Segue) L'usufrutto di beni immateriali . . . . .	886
6.2.	(Segue) L'usufrutto di cose consumabili (o quasi-usufrutto) . . . . .	887
6.3.	(Segue) L'usufrutto di cose deteriorabili . . . . .	889
6.4.	(Segue) L'usufrutto di gregge o mandria . . . . .	889
6.5.	(Segue) L'usufrutto di azienda . . . . .	890
6.6.	(Segue) L'usufrutto di crediti e di titoli di credito . . . . .	892
6.7.	(Segue) Cenni all'usufrutto su partecipazioni societarie . . . . .	893
7.	Contenuto dell'usufrutto. I diritti dell'usufruttuario . . . . .	894
7.1.	(Segue) Il diritto di conseguire il possesso . . . . .	895
7.2.	(Segue) Frutti, miglioramenti, addizioni . . . . .	896
7.3.	(Segue) Tesoro ed altre disposizioni . . . . .	897
7.4.	(Segue) Facoltà di alienazione del diritto . . . . .	897
8.	Gli obblighi dell'usufruttuario . . . . .	899
8.1.	(Segue) Inventario e garanzia . . . . .	900
8.2.	(Segue) Spese, riparazioni, imposte e pesi . . . . .	901
9.	L'estinzione dell'usufrutto . . . . .	904
9.1.	(Segue) La prescrizione . . . . .	905
9.2.	(Segue) La consolidazione . . . . .	905
9.3.	(Segue) Il totale perimento della cosa . . . . .	906
9.4.	(Segue) Abusi dell'usufruttuario . . . . .	907
9.5.	(Segue) La rinuncia all'usufrutto . . . . .	908
10.	La sorte dei diritti costituiti sull'usufrutto a seguito della sua cessazione. . . . .	909
10.1.	(Segue) Le locazioni concluse dall'usufruttuario . . . . .	909
10.2.	(Segue) Il contratto preliminare di vendita di nuda proprietà . . . . .	912
11.	Le azioni a difesa dell'usufrutto . . . . .	914
11.1.	(Segue) La <i>vindicatio usufructus</i> . . . . .	914
11.2.	(Segue) Azioni possessorie e petitorie . . . . .	914
11.3.	(Segue) <i>Confessoria</i> e <i>negatoria servitutis</i> . . . . .	914
11.4.	(Segue) Regolamento dei confini, reintegrazione, manutenzione e nunciazione . . . . .	915
11.5.	(Segue) L'azione per risarcimento del danno extracontrattuale. . . . .	916

## Capitolo XX

### I DIRITTI DI USO E DI ABITAZIONE

di Yari Pancrazi

1.	Origine ed evoluzione storica dei diritti di uso e di abitazione. Storia del diritto di uso . . . . .	917
1.1.	Storia del diritto di abitazione . . . . .	918
2.	Il diritto di uso. Nozione . . . . .	919
2.1.	Oggetto . . . . .	919
2.2.	Legittimi titolari . . . . .	921
2.3.	Durata . . . . .	922
2.4.	Costituzione. . . . .	922

2.5.	Disciplina . . . . .	922
2.6.	Estinzione. . . . .	926
2.7.	Il rinvio alla disciplina sul diritto di usufrutto . . . . .	926
3.	Il diritto di abitazione. Nozione . . . . .	927
3.1.	Oggetto . . . . .	927
3.2.	Legittimi titolari . . . . .	929
3.3.	Durata . . . . .	929
3.4.	Costituzione. . . . .	929
3.5.	Disciplina . . . . .	930
3.6.	Estinzione . . . . .	932
3.7.	Il rinvio alla disciplina sul diritto di usufrutto . . . . .	932

## Capitolo XXI

### LE SERVITÙ: REGIME E CARATTERI GENERALI

di *Paolo Giuliano*

#### Sezione I

##### EVOLUZIONE STORICA DELLA SERVITÙ

1.	Le servitù nel codice civile del 1865. . . . .	935
1.1.	Finalità della servitù . . . . .	936

#### Sezione II

##### DEFINIZIONE DI SERVITÙ

2.	Definizione di servitù . . . . .	937
----	----------------------------------	-----

#### Sezione III

##### GLI ELEMENTI CARATTERISTICI DELLO SCHEMA LEGALE DELLA SERVITÙ

3.	Elementi tipici di ogni diritto reale . . . . .	939
4.	Elementi specifici della servitù . . . . .	939
5.	Definizione di fondo. . . . .	939
5.1.	Duplicità dei fondi. . . . .	940
5.2.	Limitazione del diritto reale di servitù e localizzazione dell'esercizio della servitù . . . . .	941
5.3.	Ampliamento del fondo. . . . .	941
6.	Utilità (cenni e rinvio). . . . .	942
7.	Predialità o inerenza. . . . .	943
7.1.	Inammissibilità delle c.d. servitù irregolari o personali . . . . .	944
7.2.	Natura giuridica delle servitù irregolari o personali . . . . .	946
8.	Inseparabilità della servitù dal fondo (divieto di autonoma cessione della servitù) . . . . .	948
8.1.	Trasferimento dell'intero fondo (dominante e servente) ed automatico trasferimento della servitù (c.d. ambulatorietà della servitù) . . . . .	949
8.2.	Trasferimento parziale del fondo (dominante o servente). . . . .	950
9.	Unilateralità. . . . .	952
9.1.	Servitù reciproche . . . . .	953

10. Vicinanza dei fondi . . . . .	955
11. Proprietari diversi ( <i>nemini res sua servit</i> ) . . . . .	956
11.1. <i>Nemini res sua servit</i> e comproprietà . . . . .	957
11.2. Il diritto d'uso esclusivo dei beni condominiali . . . . .	959
12. <i>Servitus in faciendo consistere nequit</i> . . . . .	960
13. Liceità . . . . .	963
13.1. Servitù in deroga alle distanze legali o convenzionali . . . . .	963
14. Perpetuità della servitù o perpetuità dell'utilità del fondo dominante (servitù temporanee). . . . .	966
15. Servitù su quota astratta di fondo comune . . . . .	967

## Sezione IV

TIPICITÀ DELLO SCHEMA E DELLA STRUTTURA DELLA SERVITÙ  
E ATIPICITÀ DEL CONTENUTO DELLA SERVITÙ

16. Tipicità dello schema legale della servitù . . . . .	968
17. Atipicità del contenuto della servitù. . . . .	970
18. Determinabilità o determinatezza del contenuto o dell'oggetto della servitù. . . . .	971

## Sezione V

## L'UTILITÀ E IL PESO

19. L'utilità o vantaggio . . . . .	973
20. Caratteristiche generali dell'utilità . . . . .	974
20.1. L'utilità in senso oggettivo: il soggetto o l'oggetto beneficiario dell'utilità. . . . .	975
20.2. Utilità presente o futura. . . . .	976
20.2.1. Servitù per un mero vantaggio futuro in senso stretto . . . . .	977
20.2.2. Servitù su fondo da acquistare o su edificio da costruire . . . . .	978
20.3. L'utilità e l'amenità . . . . .	982
20.4. Utilità industriale. . . . .	982
20.5. Utilità (servitù) di parcheggio . . . . .	984
20.6. Utilità edilizie: limitazioni all'edificabilità o servitù edilizie. . . . .	988
20.7. L'utilità di non sopraelevare (il divieto di sopraelevare) . . . . .	988
21. Il peso . . . . .	988
21.1. Caratteristiche del peso . . . . .	988
21.2. Limitazione totale delle facoltà di godimento del fondo servente (servitù universali) . . . . .	989
21.3. Libertà di determinare il contenuto concreto del peso . . . . .	989
21.4. Esclusione di un peso con attività a carico del proprietario del fondo servente . . . . .	990
21.5. L'eccezione delle prestazioni accessorie . . . . .	992
21.6. Integrazioni legali alla determinazione del peso (o del contenuto) della servitù . . . . .	993
22. Distinzione tra servitù, oneri reali, obbligazioni reali e obbligazioni semplici . . . . .	996

## Sezione VI

## LEGITTIMAZIONE A COSTITUIRE LA SERVITÙ

23. I soggetti legittimati alla costituzione della servitù. . . . .	999
24. Pieno proprietario . . . . .	1000

24.1.	Servitù coattive: Cass., Sez. Un., 22 aprile 2013, n. 9685 . . . . .	1000
25.	Comproprietà. . . . .	1001
25.1.	Servitù attiva a favore del fondo dominante in comproprietà . . . . .	1001
25.2.	Servitù passiva a carico di un fondo in comproprietà. . . . .	1003
25.3.	Servitù passiva su fondo comune in attesa del consenso dell'ultimo contitolare. . . . .	1004
26.	Servitù e condominio . . . . .	1006
27.	Nudo proprietario . . . . .	1007
28.	Enfiteuta e usufruttuario . . . . .	1010
29.	Superficie . . . . .	1012
30.	Conduttore, possessore, detentore . . . . .	1013
31.	Comunione di servitù . . . . .	1013
32.	Servitù pubbliche (cenni) . . . . .	1015
32.1.	I diritti a favore della collettività . . . . .	1016
32.1.1.	Gli usi civici a favore della collettività (cenni e rinvio) . . . . .	1016
32.1.2.	La servitù ad uso pubblico (a favore di una collettività indistinta di persone e la costituzione per " <i>dicatium a patrium</i> ") . . . . .	1017

## Sezione VII

## TITOLI COSTITUTIVI DELLA SERVITÙ

33.	I titoli costitutivi della servitù . . . . .	1022
34.	Costituzione con un negozio giuridico o per fatto giuridico . . . . .	1022
35.	Contratto . . . . .	1023
35.1.	Regolamento condominio . . . . .	1027
35.2.	Piano di lottizzazione, progetto esecutivo di lottizzazione, convenzione di lottizzazione, richiesta di concessione edilizia . . . . .	1031
35.3.	Testamento . . . . .	1033
35.4.	Sentenza . . . . .	1033
35.5.	Atto ricognitivo. . . . .	1034
36.	Acquisto a titolo non negoziale: usucapione e destinazione del padre di famiglia . . . . .	1034
37.	Usucapione . . . . .	1038
38.	Destinazione del padre di famiglia. . . . .	1040
38.1.	Natura giuridica della destinazione del padre di famiglia. . . . .	1042
38.2.	Requisiti della destinazione del padre di famiglia . . . . .	1044
38.3.	Unico proprietario . . . . .	1045
38.4.	Atto di asservimento. . . . .	1046
38.4.1.	Atto di asservimento e volontà negoziale. . . . .	1048
38.4.2.	Requisiti dell'atto di asservimento. . . . .	1049
38.5.	Trasferimento del fondo . . . . .	1051
38.6.	Volontà contraria all'asservimento . . . . .	1052
39.	Riserva di servitù. . . . .	1056

## Sezione VIII

## GESTIONE E AMMINISTRAZIONE DELLA SERVITÙ

40.	Poteri del fondo dominante e del fondo servente: esercizio della servitù. . . . .	1058
41.	Facoltà accessorie o secondarie. . . . .	1058
42.	Poteri del fondo dominante e del fondo servente: costituzione di diritti reali . . . . .	1059
42.1.	Innovazioni . . . . .	1062



42.2.	Realizzazione delle opere necessarie per l'esercizio della servitù . . . . .	1068
42.3.	Manutenzione delle opere già esistenti necessarie per l'esercizio della servitù . . . . .	1069
43.	Modifiche alla servitù . . . . .	1073
43.1.	Modifiche soggettive: divisione dei fondi dominante o servente . . . . .	1073
43.2.	Modifiche oggettive: trasferimento della servitù in altro luogo . . . . .	1074

## Sezione IX

## LA CLASSIFICAZIONE DELLE SERVITÙ

44.	Vari tipi di servitù . . . . .	1077
44.1.	Affermative (positive) o negative . . . . .	1077
44.2.	Apparenti e non apparenti . . . . .	1078
44.3.	Continue e discontinue . . . . .	1078
44.4.	Volontarie o coattive (o legali) . . . . .	1078
44.5.	Servitù a contenuto tipico o atipico . . . . .	1079
44.6.	Servitù di panorama e servitù di affaccio o di veduta . . . . .	1079

## Sezione X

## ESTINZIONE DELLE SERVITÙ

45.	Cause di estinzione della servitù . . . . .	1083
46.	Confusione o consolidazione . . . . .	1083
47.	Estinzione per non uso o prescrizione . . . . .	1085
48.	Impossibilità d'uso o mancanza di utilità . . . . .	1089
49.	Rinuncia alla servitù . . . . .	1090
50.	Abbandono liberatorio del fondo servente . . . . .	1093
51.	Termine finale e condizione risolutiva . . . . .	1094
52.	Perimento dei fondi . . . . .	1095
53.	Tutela della servitù (cenni) . . . . .	1096
54.	Servitù coattive: cenni e rinvio . . . . .	1099
55.	Servitù e limiti legali . . . . .	1107

## Capitolo XXII

## LE SERVITÙ COATTIVE

di *Eleonora Sbuelz*

1.	Natura, fondamento e caratteri delle servitù coattive . . . . .	1110
2.	Modi di costituzione delle servitù coattive . . . . .	1114
2.1.	(Segue) La costituzione per contratto . . . . .	1115
2.2.	La sentenza costitutiva . . . . .	1119
2.3.	Il provvedimento amministrativo . . . . .	1122
2.4.	La costituzione per testamento, per usucapione e per destinazione del padre di famiglia . . . . .	1125
3.	Vicende proprie delle servitù coattive: attuazione, modificazione ed estinzione . . . . .	1129
4.	Le singole ipotesi tipiche: le servitù di acquedotto e di scarico coattivo . . . . .	1132
4.1.	(Segue) La servitù di appoggio e di infissione di chiusa e quella di somministrazione coattiva di acqua a un edificio o a un fondo . . . . .	1134
4.2.	Le servitù di passaggio coattivo . . . . .	1136
4.3.	L'elettrodotta coattiva e il passaggio coattivo di linee telefoniche . . . . .	1142

## Capitolo XXIII

**LA CESSIONE DI CUBATURA**di *Marco Filippo Giorgianni*

1.	Premessa . . . . .	1146
2.	Cenni storici e presupposti operativi . . . . .	1147
3.	Asservimento del proprio fondo e concentrazione di cubatura . . . . .	1149
4.	Natura giuridica e dibattiti . . . . .	1150
5.	Tesi ante novella del 2011 . . . . .	1151
5.1.	Tesi del diritto reale atipico . . . . .	1151
5.2.	Tesi del diritto di superficie . . . . .	1152
5.3.	Tesi dell'atto di asservimento. . . . .	1153
5.4.	Tesi del diritto di servitù . . . . .	1153
5.5.	Tesi del negozio ad effetti obbligatori. . . . .	1155
5.6.	Tesi della cessione del contratto . . . . .	1156
5.7.	Tesi del vincolo di destinazione . . . . .	1157
6.	Tesi sulla natura giuridica della cubatura dopo l'entrata in vigore dell'art. 2643- <i>bis</i> n. 2 c.c. . . . .	1158
6.1.	Tesi del bene giuridico "immateriale". . . . .	1159
6.2.	Tesi del nuovo diritto reale tipico . . . . .	1160
6.3.	Tesi della <i>chance</i> edificatoria . . . . .	1164
6.4.	Considerazioni sulla natura giuridica della "nuova" cubatura . . . . .	1165
7.	Le vicende giuridiche riguardanti la cubatura . . . . .	1167
7.1.	La riserva di cubatura . . . . .	1169
7.2.	La circolazione <i>mortis causa</i> della cubatura. . . . .	1170
7.3.	Cessione di cubatura e comunione legale . . . . .	1170

## Capitolo XXIV

**I DIRITTI EDIFICATORI**di *Alberto Lombardo e Marco Lombardo*

1.	La nascita del concetto di diritti edificatori: dalla zonizzazione alla perequazione, alla compensazione e all'incentivazione . . . . .	1176
2.	I diritti edificatori: definizione e natura giuridica . . . . .	1182
2.1.	Lo <i>ius aedificandi</i> . . . . .	1184
2.2.	La natura giuridica dei diritti edificatori . . . . .	1186
2.2.1.	Gli orientamenti precedenti la modifica dell'art. 2643, comma 1, n. 2- <i>bis</i> ), c.c. . . . .	1187
2.2.2.	Gli orientamenti interpretativi successivi alla novella legislativa del 2011 . . . . .	1195
3.	Gli atti che hanno per oggetto i diritti edificatori . . . . .	1203
3.1.	L'oggetto . . . . .	1205
3.2.	Le tipologie negoziali . . . . .	1209
3.3.	Diritti edificatori e diritti reali minori . . . . .	1220
3.4.	I rapporti con l'ipoteca e il pegno . . . . .	1222
3.5.	Il regime patrimoniale della famiglia . . . . .	1227
3.6.	La trascrizione . . . . .	1230

4. La circolazione dei diritti edificatori prima e dopo l'introduzione dell'art. 2643, comma 1, n. 2-*bis*) c.c. . . . . 1236
5. Gli atti costitutivi di vincoli pubblici ai sensi dell'art. 2645-*quater* c.c. . . . . 1239
- 5.1. Le tipologie degli atti costitutivi del vincolo e i soggetti beneficiari. . . . 1241
- 5.2. L'efficacia della trascrizione *ex art. 2645-quater* c.c. . . . . 1245

Capitolo XXV

**GLI ASSETTI FONDIARI COLLETTIVI:  
USI CIVICI E DOMINI COLLETTIVI**

di *Fabio Campofiloni*

1. Definizione, inquadramento sistematico e origini storiche . . . . . 1251
2. Le politiche liberali di smantellamento dei diritti dominicali collettivi e le ragioni socio-economiche del loro fallimento . . . . . 1253
3. Il tentativo di ricerca di un punto di equilibrio tra le esigenze di sviluppo agrario e quelle di sostentamento delle comunità rurali esperito con il varo della l. n. 1766/1927 e del r.d. n. 332/1928 . . . . . 1256
4. Il rinnovato interesse ambientale, storico, culturale e paesaggistico per i diritti dominicali collettivi . . . . . 1257
5. Diritti dominicali collettivi e teoria dei c.d. "beni comuni" . . . . . 1260
6. Le recenti politiche legislative di tutela e valorizzazione degli assetti fondiari collettivi introdotte con la l. n. 168/2017 . . . . . 1261
7. L'accertamento dei diritti dominicali collettivi . . . . . 1262
- 7.1. I mezzi di prova dei diritti dominicali collettivi: *immemoriale, dicatio ad patriam* e principio *ubi feuda ibi demania*. . . . . 1264
8. Gli usi civici e la procedura dettata dalla l. n. 1766/1927 e dal r.d. n. 332/1928 per la loro messa in liquidazione. . . . . 1265
- 8.1. La classificazione. . . . . 1268
- 8.2. L'affrancazione . . . . . 1269
9. La sistemazione delle terre civiche nella l. n. 1766/1927 e nel r.d. n. 332/1928 . 1271
- 9.1. L'assegnazione a categoria . . . . . 1272
- 9.1.1. Il mutamento di destinazione delle terre civiche assegnate a categoria boschiva . . . . . 1273
- 9.1.2. Le forzature tentate dalla legislazione regionale e le reazioni della giurisprudenza costituzionale: la c.d. "sclassificazione" di fatto . 1278
- 9.2. Il problema dell'espropriabilità delle terre civiche. . . . . 1280
- 9.3. La quotizzazione . . . . . 1282
10. Lo scioglimento delle promiscuità . . . . . 1282
11. La legittimazione . . . . . 1283
12. Il Commissario agli usi civici e le sue funzioni giurisdizionali . . . . . 1284
13. Le novità apportate dalla l. n. 168/2017 in materia di domini collettivi . . . . 1287
- 13.1. L'ambito applicativo della l. n. 168/2017: la definizione di "beni collettivi" e loro regime giuridico . . . . . 1289
- 13.2. Il dominio collettivo come "ordinamento giuridico primario delle comunità originarie" . . . . . 1293
- 13.3. L'impatto sistematico della l. n. 168/2017 in ordine alla tutela processuale dei domini collettivi . . . . . 1294

PARTE QUINTA  
**COMUNIONE, CONDOMINIO E MULTIPROPRIETÀ**

Capitolo XXVI

**LA COMUNIONE**

di *Silvio Cinque*

1.	Premessa . . . . .	1301
1.1.	Notazioni storiche . . . . .	1302
2.	Nozione di comunione. La natura giuridica . . . . .	1304
2.1.	Analisi critica delle varie tesi. La teoria della spettanza dell'unico diritto ad un ente giuridico soggettivo . . . . .	1305
2.2.	La teoria della spettanza del godimento alla comunità dei titolari. . . . .	1306
2.3.	La teoria della pluralità frazionata dei diritti di godimento. . . . .	1306
2.4.	La teoria della pluralità dei diritti sull'intero oggetto giuridico comune . . . . .	1307
2.5.	La teoria del carattere provvisorio del rapporto . . . . .	1307
2.6.	La teoria del modo di essere del soggetto . . . . .	1308
2.7.	La teoria della tipicità . . . . .	1309
2.8.	La teoria del rapporto di eguaglianza e di equilibrio . . . . .	1309
3.	Raffronto con altri istituti. . . . .	1310
3.1.	Comunione e società. . . . .	1310
3.2.	Compatibilità tra comunione e impresa . . . . .	1315
3.3.	Elementi differenziali con la società. ( <i>Segue</i> ) Il patrimonio. . . . .	1316
3.4.	Elementi differenziali con la società. ( <i>Segue</i> ) La nascita, la forma e la pubblicità . . . . .	1317
3.5.	La comunione e le quote sociali . . . . .	1318
3.6.	Patrimonio della società e patrimonio della comunione: ulteriori profili differenziali . . . . .	1319
4.	I tipi di comunione . . . . .	1320
4.1.	Comunione volontaria, incidentale e forzosa . . . . .	1320
4.2.	La comunione ordinaria e la comunione speciale . . . . .	1321
4.3.	Comunione libera e vincolata. . . . .	1321
4.4.	La comunione ordinaria e la comunione legale tra i coniugi . . . . .	1322
4.5.	La comunione ereditaria . . . . .	1323
5.	L'oggetto della comunione. La comunione dei diritti diversi dalla proprietà. . . . .	1324
5.1.	La contitolarità dei diritti di uso e di abitazione. La coenfiteusi. . . . .	1326
5.2.	La comunione della superficie . . . . .	1327
5.2.1.	Accessione e comunione (Cass., Sez. Un., 16 febbraio 2018, n. 3873) . . . . .	1328
5.3.	Il cousufrutto. La c.d. comunione propria ed impropria . . . . .	1330
5.4.	Il problema della contitolarità di una servitù. . . . .	1331
5.5.	La contitolarità di diritti reali di garanzia. . . . .	1332
5.6.	La contitolarità del diritto d'autore e del diritto di brevetto . . . . .	1332
5.7.	Il compossesso e la condetenzione. . . . .	1333
5.8.	La comunione dei diritti di credito . . . . .	1334
6.	Le fonti della comunione: il titolo, la legge, gli usi . . . . .	1335
6.1.	Il titolo negoziale. La comunione volontaria . . . . .	1336

6.1.1.	La nascita della comunione: gli atti negoziali di “messa” in comunione. La costituzione della comunione: soggetti legittimati e titoli costitutivi. . . . .	1337
6.1.2.	Le figure di comunione “qualificata”: la comunione convenzionale tra coniugi . . . . .	1341
6.1.3.	(Segue) La comunione costitutiva di fondo patrimoniale . . . . .	1343
6.1.4.	(Segue) Le comunioni familiari montane . . . . .	1344
6.1.5.	(Segue) La pluralità di titoli di provenienza . . . . .	1345
6.2.	La legge . . . . .	1346
6.2.1.	La comunione legale tra i coniugi; differenze con la comunione ordinaria. Peculiarità in base ai diversi beni: mobili, immobili, crediti e diritti personali di godimento . . . . .	1347
6.2.2.	L’impresa familiare . . . . .	1351
6.2.3.	Le ipotesi di comunione incidentale. La comunione forzosa del muro . . . . .	1352
6.2.4.	La comunione ereditaria . . . . .	1354
6.2.5.	Il condominio negli edifici (rinvio) . . . . .	1356
6.3.	Gli usi . . . . .	1356
6.3.1.	La comunione tacita familiare . . . . .	1356
6.3.2.	Le comunioni familiare montane (rinvio). . . . .	1357
7.	La disciplina della comunione ordinaria: la quota . . . . .	1357
7.1.	La presunzione di uguaglianza . . . . .	1358
7.2.	Il contenuto del diritto di comunione . . . . .	1359
7.3.	I vantaggi e i pesi . . . . .	1361
7.4.	La mancanza di autonomia patrimoniale . . . . .	1363
8.	Il regime generale dell’attività comune. L’attività di uso, quella di gestione, quella di disposizione . . . . .	1363
8.1.	L’uso della cosa comune: l’art. 1102 e i limiti delle iniziative individuali. . . . .	1364
8.1.1.	Le forme diverse di godimento . . . . .	1369
8.1.2.	Le forme dirette: uso turnario e frazionato del bene comune insuscettibile di uso contemporaneo . . . . .	1370
8.1.3.	L’uso indiretto. La corresponsione dei frutti civili ai contitolari che non usano il bene comune . . . . .	1370
8.2.	L’attività gestoria: il metodo assembleare. Le attività collettive di gestione. Il principio maggioritario . . . . .	1372
8.2.1.	Le ipotesi di maggioranza semplice e di maggioranza qualificata . . . . .	1373
8.2.2.	L’unanimità dei consensi . . . . .	1375
8.2.3.	Le prerogative a disposizione della minoranza dissenziente: l’impugnativa delle delibere . . . . .	1376
8.2.4.	(Segue) I ricorsi per volontaria giurisdizione. . . . .	1378
8.3.	Gli atti di disposizione del diritto in comunione: a) gli atti di disposizione di tutti i comunisti. . . . .	1379
8.3.1.	(Segue) b) gli atti di disposizione di alcuni dei comunisti (Cass., Sez. Un., 4 luglio 2012, n. 11136). . . . .	1380
8.3.2.	Problema della “quotina”: atto di disposizione del singolo bene in comunione o della quota su un singolo bene ricompreso nella comunione. L’intervento delle Sezioni Unite (Cass., Sez. Un., 15 marzo 2016, n. 5068) . . . . .	1382

8.4.	Il regolamento della comunione . . . . .	1384
8.4.1.	L'amministratore . . . . .	1385
9.	Gli obblighi dei compartecipi. La rinuncia alla quota di comunione . . . . .	1386
10.	L'usucapione del bene in comunione . . . . .	1388
11.	La transitorietà della comunione: la divisione (rinvio). . . . .	1390

## Capitolo XXVII

### LA DIVISIONE

di *Raffaella Scotti*

#### Sezione I

#### LA DIVISIONE IN GENERALE

1.	La divisione. Nozioni generali . . . . .	1397
2.	Le forme di divisione. Cenni. Differenze . . . . .	1399
3.	L'impianto codicistico. . . . .	1403
4.	I presupposti della divisione: la comunione . . . . .	1405
4.1.	( <i>Segue</i> ) La funzione divisoria: c.d. apporzionamento . . . . .	1408
5.	Le c.d. masse plurime . . . . .	1410
5.1.	( <i>Segue</i> ) La c.d. messa in comunione. . . . .	1412
5.2.	L'aspetto fiscale delle masse plurime. Art. 34, comma 4, d.P.R. n. 131/1986. La posizione della Cassazione . . . . .	1414

#### Sezione II

#### I VARI TIPI DI DIVISIONE: CONTRATTUALE, GIUDIZIALE E EREDITARIA

6.	La divisione contrattuale. La qualificazione giuridica. Elementi essenziali: l'accordo . . . . .	1417
6.1.	L'oggetto, lo scopo e la forma della divisione contrattuale. . . . .	1420
6.2.	( <i>Segue</i> ) La natura giuridica della divisione. L'elaborazione dottrinale dal codice del 1865 al codice del 1942 . . . . .	1423
6.3.	( <i>Segue</i> ) La ricostruzione di Deiana. . . . .	1424
6.4.	( <i>Segue</i> ) L'elaborazione dottrinale: la tesi della natura dichiarativo-retroattiva . . . . .	1425
6.5.	La tesi della "surrogazione reale" e della "proprietà incerta" . . . . .	1427
6.6.	Le teorie sulla "funzione costitutiva" della divisione e sulla "funzione distributiva". . . . .	1429
7.	La divisione giudiziale. La collocazione codicistica . . . . .	1431
7.1.	( <i>Segue</i> ) La partecipazione di tutti i comunisti: il litisconsorzio necessario. . . . .	1433
7.2.	La natura giuridica del giudizio divisorio . . . . .	1434
8.	La divisione ereditaria: nozione. Le modalità attuative dello scioglimento della comunione . . . . .	1435
8.1.	La fonte della divisione ereditaria: la successione <i>mortis causa</i> . . . . .	1436
8.2.	L'oggetto della divisione ereditaria: l' <i>universum ius defuncti</i> . . . . .	1438
8.3.	La composizione della quota: i debiti e i crediti del <i>de cuius</i> . . . . .	1440
8.4.	( <i>Segue</i> ) La posizione delle Sezioni Unite . . . . .	1441
8.5.	La fase preliminare della divisione: la collazione. . . . .	1442

8.6.	(Segue) La natura giuridica della collazione. . . . .	1445
8.7.	Le fasi divisionali: l'imputazione dei debiti e i prelevamenti . . . . .	1447
8.8.	(Segue) La stima dei beni e assegnazione delle porzioni . . . . .	1448
8.9.	La fase finale della divisione ereditaria: l'estrazione a sorte e l'attribuzione . . . . .	1450

### Capitolo XXVIII

## IL CONDOMINIO

di *Gian Andrea Chiesi*

1.	Nozioni introduttive sul condominio negli edifici. . . . .	1454
2.	La disciplina del condominio: le parti comuni . . . . .	1456
2.1.	(Segue) Ancora sulle parti comuni: la tripartizione . . . . .	1460
2.2.	(Segue) La presunzione di condominialità. . . . .	1463
2.3.	(Segue) Il titolo contrario: a) gli atti <i>mortis causa</i> . . . . .	1467
2.3.1.	(Segue) b) Gli atti <i>inter vivos</i> . . . . .	1470
2.3.2.	(Segue) c) I "comportamenti" . . . . .	1478
2.4.	Il vincolo di destinazione: un "controlimite" al titolo contrario . . . . .	1481
2.5.	La natura giuridica del condominio . . . . .	1483
2.6.	(Segue) La legittimazione processuale del singolo condomino ad agire anche nell'interesse comune (Cass., Sez. Un., 18 aprile 2019, n. 10934) . . . . .	1488
3.	I condomini. . . . .	1490
3.1.	(Segue) I "partecipanti al condominio" e gli "aventi diritto". . . . .	1495
4.	I millesimi. . . . .	1496
4.1.	(Segue) La irrinunciabilità al diritto sulle cose comuni . . . . .	1503
5.	(Segue) Il principio di <i>par condicio</i> tra i condomini ed il condominio parziale. . . . .	1510
5.1.	(Segue) Il supercondominio. . . . .	1516
6.	Le spese. . . . .	1523
6.1.	(Segue) La clausola di esonero dal (o di inclusione nel) pagamento delle spese (non) dovute: il "caso" del riscaldamento centralizzato . . . . .	1530
6.2.	(Segue) Il lastrico solare di proprietà ovvero in uso esclusivo . . . . .	1534
6.2.1.	(Segue) Il regime della responsabilità per danni da c.d. "bagnamento" . . . . .	1538
6.3.	(Segue) Il soggetto tenuto al pagamento delle spese. . . . .	1544
6.4.	(Segue) Il regime delle obbligazioni contratte dall'amministratore per conto del condominio: solidarietà o parziarietà? . . . . .	1550
6.5.	La comunicazione dei dati identificativi dei condomini morosi e la responsabilità solidale sussidiaria . . . . .	1554
6.6.	L'ingiunzione di pagamento e la sospensione dei servizi comuni . . . . .	1557
7.	L'amministrazione della cosa comune: a) l'assemblea . . . . .	1560
7.1.	(Segue) Regole generali di funzionamento dell'assemblea (Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806) . . . . .	1566
7.2.	(Segue) b) L'amministratore e il consiglio di condominio. . . . .	1572
7.3.	(Segue) c) Il regolamento di condominio . . . . .	1582
8.	L'uso delle cose comuni: a) le modificazioni . . . . .	1588
8.1.	(Segue) b) Le innovazioni . . . . .	1590
9.	Il diritto di sopraelevazione. . . . .	1599
10.	La cessazione (o estinzione) del vincolo condominiale: a) la divisione delle cose comuni . . . . .	1604
10.1.	(Segue) b) Il perimento dell'edificio . . . . .	1608

Capitolo XXIX  
**LA MULTIPROPRIETÀ**  
 di *Matteo Limosani*

Sezione I  
 LA MULTIPROPRIETÀ NEL SISTEMA GIURIDICO ITALIANO

1.	Definizione . . . . .	1613
2.	Lineamenti essenziali della fattispecie . . . . .	1613
3.	Le origini del fenomeno. . . . .	1616
4.	La sua evoluzione interna e la spinta garantista comunitaria. . . . .	1618

Sezione II  
 CLASSIFICAZIONE DEGLI SCHEMI IMPIEGATI

5.	Multiproprietà semplice o strutturata . . . . .	1621
5.1.	Multiproprietà aperta o chiusa . . . . .	1622
5.2.	Multiproprietà a struttura reale o obbligatoria. . . . .	1622
5.3.	Multiproprietà residenziale o turistica. . . . .	1622
5.4.	Multiproprietà immobiliare ( <i>rinvio</i> ) . . . . .	1623
5.5.	Multiproprietà societaria ( <i>rinvio</i> ). . . . .	1624

Sezione III  
 LA MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

6.	Lineamenti e funzione. . . . .	1625
7.	Natura giuridica della multiproprietà immobiliare. . . . .	1626
7.1.	Teoria del diritto reale atipico . . . . .	1627
7.2.	Teoria del diritto personale di godimento . . . . .	1628
7.3.	Teoria della proprietà temporanea e della proprietà intermittente. . . . .	1629
7.4.	Teoria della proprietà bidimensionale, definita nello spazio e nel tempo: la (multi) proprietà ciclica . . . . .	1630
7.4.1.	( <i>Segue</i> ) Critiche alla teoria della proprietà ciclica . . . . .	1632
7.5.	Teoria della proprietà <i>trasferenda</i> . . . . .	1633
7.6.	Teoria della nuova tipologia di situazione giuridica soggettiva. . . . .	1633
7.7.	Teoria della comunione . . . . .	1634
7.8.	Critiche alla tesi della comunione. Elementi distintivi tra comunione e multiproprietà . . . . .	1638

Sezione IV  
 LA VIGENTE DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI MULTIPROPRIETÀ

8.	La tutela dell'acquirente di multiproprietà: premessa . . . . .	1641
9.	Il contratto di multiproprietà e definizione dei soggetti coinvolti: l'art. 69 del nuovo Codice del Turismo . . . . .	1642
9.1.	Ulteriori tipologie contrattuali contemplate dall'art. 69. . . . .	1643
10.	Il primo pilastro di tutela: informazioni precontrattuali. . . . .	1644
10.1.	L'art. 71 del Codice: funzione, forma e lingua del formulario informativo dei contratti di multiproprietà . . . . .	1645
10.2.	Il contenuto del formulario informativo dei contratti di multiproprietà . . . . .	1647



10.3. Il divieto di apportare modifiche al formulario informativo . . . . .	1650
11. L'art. 72. La forma pubblica come requisito essenziale. Il ruolo del notaio nel contratto di multiproprietà . . . . .	1650
11.1. La lingua del contratto di multiproprietà . . . . .	1652
11.2. Gli "altri" requisiti contenutistici del contratto di multiproprietà . . . . .	1652
11.3. Conseguenze in caso di mancato inserimento dei dati richiesti . . . . .	1653
12. Il secondo pilastro di tutela: l'obbligo di fideiussione <i>ex art. 72-bis</i> . . . . .	1654
13. Il terzo pilastro di tutela: art. 73, il recesso e le sue modalità di esercizio . . . . .	1656
13.1. Divieto di acconti: art. 75. . . . .	1658
14. L'ipoteca su multiproprietà immobiliare . . . . .	1658
15. Usucapibilità della multiproprietà . . . . .	1659

## Sezione V

## LA RINUNCIA ALLA MULTIPROPRIETÀ

16. La rinuncia abdicativa alla multiproprietà immobiliare . . . . .	1661
16.1. L'esclusione convenzionale della rinuncia alla multiproprietà. Le c.d. "clausole di immodificabilità" . . . . .	1662
17. La forma della rinuncia alla multiproprietà. . . . .	1664
18. La trascrizione della rinuncia alla multiproprietà . . . . .	1665

## Sezione VI

## GLI ALTRI MODELLI DI MULTIPROPRIETÀ

19. Multiproprietà societaria . . . . .	1667
19.1. Multiproprietà azionaria diretta . . . . .	1668
19.2. Multiproprietà azionaria indiretta . . . . .	1669
19.3. Multiproprietà societaria e compatibilità con i principi del diritto societario . . . . .	1671
19.4. Multiproprietà azionaria pura e impura. . . . .	1673
20. Multiproprietà cooperativa . . . . .	1674
21. Multiproprietà locativa . . . . .	1674
22. Multiproprietà alberghiera . . . . .	1675
22.1. La discussa compatibilità tra multiproprietà e vincolo di destinazione alberghiera . . . . .	1678

## PARTE SESTA

## POSSESSO E DETENZIONE

## Capitolo XXX

## IL POSSESSO E LA DETENZIONE

di *Marta Sodano*

## Sezione I

## IL POSSESSO

1. Il possesso: l'elemento oggettivo . . . . .	1684
--	------

1.1.	L'elemento soggettivo . . . . .	1685
1.2.	La configurabilità del possesso dei beni immateriali. . . . .	1686
1.3.	Gli orientamenti giurisprudenziali sul possesso dei beni immateriali. . . . .	1687
1.4.	Il possesso di energie . . . . .	1688
1.5.	Gli atti di tolleranza . . . . .	1691
1.6.	Il possesso <i>solo animo</i> . . . . .	1691

## Sezione II

## POSSESSO E DIRITTI REALI

2.	Possesso e servitù . . . . .	1695
2.1.	Possesso e usufrutto . . . . .	1698
2.2.	Possesso e superficie. . . . .	1700
2.3.	Possesso ed enfiteusi. . . . .	1701
2.4.	Possesso e distanze legali . . . . .	1702
2.5.	Possesso e spazio aereo . . . . .	1702

## Sezione III

## IL POSSESSO MEDIATO, IL COMPOSSESSO E LA DETENZIONE

3.	Il possesso mediato . . . . .	1704
3.1.	Il compossesso . . . . .	1705
3.2.	La giurisprudenza in materia di compossesso . . . . .	1705
3.2.1.	L'orientamento minoritario: non è possibile l'acquisto per usucapione del compossesso . . . . .	1706
3.2.2.	L'orientamento maggioritario: il compossesso si acquista per usucapione . . . . .	1707
3.2.3.	La tutela processuale del compossesso . . . . .	1708
3.3.	Il compossesso nella comunione legale tra coniugi . . . . .	1710
3.4.	Possesso e detenzione . . . . .	1712

## Sezione IV

## LE VICENDE CIRCOLATORIE DEL POSSESSO

4.	L'acquisto del possesso . . . . .	1715
4.1.	La <i>traditio brevi manu</i> . . . . .	1716
4.2.	Il costituito possessorio . . . . .	1716
4.3.	Il contratto preliminare ad effetti anticipati: possesso o detenzione? . . . . .	1718
4.4.	La successione nel possesso. . . . .	1720
4.5.	L'accessione del possesso . . . . .	1721
4.6.	Effetti . . . . .	1723

PARTE SETTIMA  
VICENDE GIURIDICHE DEI DIRITTI REALI

Capitolo XXXI

**LE VICENDE GIURIDICHE DELLA PROPRIETÀ:  
ACQUISTO E PERDITA. L'ESTINZIONE DEI DIRITTI REALI**

di *Rosario Franco e Gabriele Mercanti*

Sezione I

I MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ NEL SISTEMA DELLE FONTI

- |    |  |      |
|----|--|------|
| 1. | Un inizio insolito per la tradizionale vicenda dei modi di acquisto della proprietà . . .          | 1734 |
| 2. | Il principio di tipicità delle modalità di acquisto . . . . .                                      | 1744 |
| 3. | La dicotomia tra acquisti a titolo originario ed a titolo derivativo. . . . .                      | 1748 |
| 4. | L'acquisto dei beni mobili ed immobili . . . . .   | 1754 |
| 5. | Gli acquisti a causa di morte. Il caso particolare dell'acquisto dall'erede<br>apparente . . . . . | 1757 |
| 6. | Cenni sul principio "possesso vale titolo" . . . . .   | 1760 |

Sezione II

L'OCCUPAZIONE E L'INVENZIONE

- |    |                                 |      |
|----|---------------------------------|------|
| 7. | L'occupazione . . . . .         | 1764 |
| 8. | L'invenzione . . . . .          | 1767 |
| 9. | La scoperta del tesoro. . . . . | 1770 |

Sezione III

L'ACCESSIONE

- |     |   |      |
|-----|---|------|
| 10. | I principi generali del fenomeno accessorio . . . . .                           | 1773 |
| 11. | Le eccezioni legali e per titolo . . . . .                                      | 1776 |
| 12. | La tripartizione degli artt. 935, 936 e 937 c.c. . . . .                        | 1779 |
| 13. | Accessione e comunione legale. . . . .  | 1786 |
| 14. | Accessione e comproprietà: problematiche generali . . . . .                     | 1788 |
| 15. | Il <i>revirement</i> della Cass., Sez. Un., 16 febbraio 2018, n. 3873 . . . . . | 1791 |
| 16. | L'accessione invertita . . . . .  | 1794 |

Sezione IV

UNIONE, COMMISTIONE E SPECIFICAZIONE

- |     |                                     |      |
|-----|-------------------------------------|------|
| 17. | L'unione e la commistione . . . . . | 1800 |
| 18. | La specificazione . . . . .         | 1802 |

Sezione V

LA PERDITA DELLA PROPRIETÀ

- |     |   |      |
|-----|---|------|
| 19. | La proprietà tra perdita ed estinzione del diritto . . . . .                  | 1805 |
| 20. | Non uso, perdita del possesso e decorso del tempo ( <i>rinvio</i> ) . . . . . | 1807 |
| 21. | L'esproprio ( <i>rinvio</i> ) . . . . .                                       | 1807 |

22.	Scadenza del termine ( <i>rinvio</i> ) . . . . .	1807
23.	La rinuncia al diritto di proprietà . . . . .	1807
24.	La rinuncia al diritto di comproprietà. . . . .	1812

Sezione VI  
L'ESTINZIONE DEI DIRITTI REALI

25.	Le fattispecie tipiche di estinzione . . . . .	1816
26.	Le fattispecie atipiche di estinzione . . . . .	1819
27.	La rinuncia agli <i>iura in re aliena</i> . . . . .	1821
28.	L'abbandono del fondo servente . . . . .	1824
29.	Estinzione del diritto reale e sorte delle garanzie . . . . .	1828

Capitolo XXXII  
**L'ESPROPRIAZIONE**  
di *Andrea Luberti*

1.	Premessa . . . . .	1836
2.	Cenni storici . . . . .	1839
3.	L'espropriazione come provvedimento autoritativo . . . . .	1840
4.	L'espropriazione come provvedimento ablatorio. . . . .	1842
5.	L'espropriazione nella Costituzione e nelle fonti superprimarie . . . . .	1844
6.	La disciplina del procedimento espropriativo in chiave diacronica . . . . .	1847
7.	La vigente disciplina del procedimento espropriativo . . . . .	1850
8.	La natura dell'acquisto conseguente al legittimo esercizio del potere espropriativo . . . . .	1851
9.	La determinazione dell'indennità di espropriazione . . . . .	1853
10.	Le forme anomale di espropriazione e l'“ <i>occupazione appropriativa</i> ”. . . . .	1858

Capitolo XXXIII  
**L'ACQUISTO DI BUONA FEDE DI BENI MOBILI E L'USUCAPIONE**  
di *Marianna Varcaccio Garofalo*

1.	L'acquisto della proprietà in forza del possesso: la disciplina dei beni mobili e la regola del c.d. “possesso vale titolo” . . . . .	1867
1.1.	( <i>Segue</i> ) I presupposti dell'acquisto ex art. 1153 c.c. . . . .	1868
1.2.	Beni inclusi e esclusi. . . . .	1870
1.3.	L'ambito di applicazione . . . . .	1873
2.	L'acquisto della proprietà in forza del possesso: la nozione di usucapione e i suoi presupposti . . . . .	1875
2.1.	Possesso e tolleranza. . . . .	1877
2.2.	Caratteri del possesso . . . . .	1878
3.	L'oggetto dell'usucapione. . . . .	1879
3.1.	I singoli diritti usucapibili: il diritto di proprietà, compossesso e comproprietà . . . . .	1880
3.2.	( <i>Segue</i> ) Usucapione di beni facenti parte di un condominio . . . . .	1883
3.3.	Altri diritti usucapibili. . . . .	1884
3.4.	Usucapibilità delle servitù. . . . .	1885
3.4.1.	Usucapibilità delle servitù di parcheggio. . . . .	1888

3.5.	I beni suscettibili di usucapione: beni immateriali . . . . .	1890
3.5.1.	Azienda . . . . .	1891
3.5.2.	Beni demaniali . . . . .	1893
3.5.3.	Beni culturali . . . . .	1893
3.5.4.	Alloggi edilizia residenziale pubblica . . . . .	1896
3.5.5.	Immobili abusivi . . . . .	1898
3.5.6.	Quote sociali . . . . .	1900
3.5.7.	Sottosuolo e colonna d'aria . . . . .	1901
4.	Soggetti che possono usucapire . . . . .	1903
4.1.	Coniuge in comunione legale . . . . .	1903
4.2.	Pubblica amministrazione . . . . .	1906
4.3.	Condominio . . . . .	1908
4.4.	Alienante . . . . .	1910
4.5.	Donatario e rapporti tra donazione e azione di riduzione . . . . .	1912
5.	L'interruzione del possesso . . . . .	1916
6.	Rinuncia all'usucapione . . . . .	1919
7.	Effetti dell'usucapione: <i>l'usucapio libertatis</i> . . . . .	1921
7.1.	( <i>Segue</i> ) Retroattività e diritti reali di garanzia . . . . .	1923
8.	Usucapione decennale <i>ex art. 1159 c.c.</i> : presupposti . . . . .	1925
8.1.	L'usucapione e la donazione di beni altrui . . . . .	1926
8.2.	Usucapione e donazione di un bene mobile . . . . .	1928
9.	Usucapione piccola proprietà contadina . . . . .	1930
10.	Usucapione di universalità di beni mobili . . . . .	1932
11.	Usucapione beni mobili . . . . .	1933
12.	Usucapione beni mobili registrati . . . . .	1933
13.	Interversione del possesso . . . . .	1934
14.	Mediazione e usucapione . . . . .	1937

#### Capitolo XXXIV

### IL REGIME DI OPPONIBILITÀ DEI DIRITTI REALI: LA TRASCRIZIONE

di *Demetrio Rando*

1.	Le forme di pubblicità . . . . .	1945
2.	La trascrizione: nozione . . . . .	1946
3.	Gli atti soggetti a trascrizione: generalità . . . . .	1947
3.1.	( <i>Segue</i> ) Gli atti di trasferimento della proprietà . . . . .	1950
3.2.	( <i>Segue</i> ) Altre vicende relative a diritti reali, la rinuncia e l'anticresi . . . . .	1953
3.3.	( <i>Segue</i> ) La trascrizione del regolamento di condominio . . . . .	1954
3.4.	( <i>Segue</i> ) I diritti edificatori . . . . .	1956
3.5.	( <i>Segue</i> ) I provvedimenti dell'esecuzione forzata . . . . .	1958
3.6.	( <i>Segue</i> ) La trascrizione delle locazioni e del conferimento di beni immobili in godimento in enti associativi . . . . .	1958
3.7.	( <i>Segue</i> ) La trascrizione dell'assegnazione della casa coniugale in sede di separazione o divorzio . . . . .	1965
3.8.	( <i>Segue</i> ) La trascrizione degli accordi di mediazione, della transazione e delle sentenze . . . . .	1968
4.	L'efficacia tipica della trascrizione . . . . .	1971
5.	Il principio di continuità della trascrizione e la trascrizione delle divisioni . . . . .	1974
6.	Usucapione abbreviata e pubblicità sanante . . . . .	1977

7.	La trascrizione del preliminare e del c.d. contratto di <i>rent to buy</i> . . . . .	1979
8.	La trascrizione dell'atto notarile di destinazione e del trust . . . . .	1986
9.	La trascrizione degli atti costitutivi di vincolo . . . . .	1989
10.	La trascrizione delle convenzioni matrimoniali. . . . .	1991
11.	Le formalità della trascrizione e le annotazioni . . . . .	1993
12.	L'autenticità del titolo ai fini della trascrizione nei registri immobiliari e la trascrivibilità dell'accordo di negoziazione assistita in materia familiare . . . . .	1995
13.	La trascrizione degli acquisti a causa di morte: generalità . . . . .	2001
	13.1. ( <i>Segue</i> ) Le modalità di trascrizione degli acquisti a causa di morte . . . . .	2005
	13.2. ( <i>Segue</i> ) La trascrizione del legato <i>ex lege</i> . . . . .	2008
14.	La trascrizione della rinuncia al legato . . . . .	2010
15.	La trascrizione delle domande giudiziali . . . . .	2013
16.	Il sistema tavolare . . . . .	2016
17.	La trascrizione mobiliare . . . . .	2018

### Capitolo XXXV

## LE REGOLE DI OPPOINIBILITÀ NEL SISTEMA TAVOLARE

di *Michele Cuccaro*

1.	Introduzione . . . . .	2023
2.	Disciplina legislativa italiana del sistema di pubblicità tavolare . . . . .	2023
3.	Pubblicità a base reale. Pubblicità di diritti . . . . .	2025
4.	Organizzazione dei registri . . . . .	2026
5.	Iscrizioni tavolari. . . . .	2027
	5.1. Intavolazioni . . . . .	2029
	5.2. Prenotazioni . . . . .	2030
	5.3. Annotazioni. . . . .	2032
	5.4. Il principio di continuità delle iscrizioni (o del predecessore tavolare) . . . . .	2033
6.	Principio dell'iscrizione . . . . .	2034
	6.1. Art. 6 r.d. n. 499/1929 e priorità dell'iscrizione . . . . .	2037
	6.2. Acquisti <i>mortis causa</i> . . . . .	2038
	6.3. Certificato successorio europeo. . . . .	2041
7.	Principio di legalità . . . . .	2044
	7.1. Provvedimenti del giudice tavolare . . . . .	2048
	7.2. Notificazione del decreto . . . . .	2049
	7.3. Il reclamo contro il decreto del giudice tavolare. . . . .	2049
8.	Principio della pubblica fede. . . . .	2051
	8.1. Pubblica fede, incompletezza del Libro ed acquisti a titolo originario . . . . .	2053
	8.1.1. ( <i>Segue</i> ) Usucapione e accordi in sede di mediazione . . . . .	2058
	8.2. Pubblica fede, inesattezza del Libro ed azione in cancellazione . . . . .	2060
	8.2.1. ( <i>Segue</i> ) Azione di cancellazione in sintesi . . . . .	2062
9.	Singole intavolazioni. . . . .	2063
	9.1. Proprietà, comproprietà e condominio . . . . .	2063
	9.2. Servitù. . . . .	2065
	9.3. Usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi. . . . .	2065
	9.4. Diritto di superficie e proprietà superficaria. . . . .	2066
	9.5. Diritti edificatori . . . . .	2067
	9.6. Ipoteca . . . . .	2069
	9.7. Proprietà congiunta, consortalità e pertinenza . . . . .	2075

10.	Singole annotazioni rilevanti . . . . .	2076
10.1.	Annotazione dei contratti preliminari . . . . .	2077
10.2.	Annotazione dei contratti sottoposti a condizione . . . . .	2081
10.3.	Annotazione dell'ordine di grado . . . . .	2083
10.4.	Annotazione degli atti di pignoramento e di sequestro . . . . .	2084
10.5.	Annotazione delle domande giudiziali . . . . .	2087
11.	Diritto di famiglia e pubblicità tavolare . . . . .	2089

#### Capitolo XXXVI

### GLI ATTI DI DESTINAZIONE, IL CONTRATTO DI AFFIDAMENTO FIDUCIARIO ED IL TRUST: REGIMI DI OPPONIBILITÀ ORDINARI (TRASCRIZIONE) E SPECIALI (SISTEMA TAVOLARE)

di *Luca Battistella*

1.	Considerazioni introduttive e legge n. 112/2016 . . . . .	2097
2.	L'art. 2929- <i>bis</i> c.c. (espropriazione di beni oggetto di vincolo di indisponibilità o di alienazioni a titolo gratuito) . . . . .	2098
3.	Trascrizione ed intavolazione . . . . .	2100
4.	L'autonomia contrattuale e la meritevolezza ai fini della opponibilità dei vincoli segregativi . . . . .	2102
5.	La pubblicità immobiliare del Trust alla luce dei recenti orientamenti giurisprudenziali . . . . .	2105

#### PARTE OTTAVA LE TUTELE

#### Capitolo XXXVII

### LE AZIONI A TUTELA DELLA PROPRIETÀ

di *Fabrizio Volpe e Tiziana Perillo*

1.	Considerazioni generali . . . . .	2118
2.	L'azione di rivendicazione. Il discrimine con l'azione di accertamento, di restituzione e con la <i>petitio hereditatis</i> . . . . .	2122
2.1.	Legittimazione attiva e passiva. Figure controverse . . . . .	2129
2.2.	Onere probatorio . . . . .	2135
2.3.	Effetti e trascrizione della domanda giudiziale . . . . .	2142
3.	Azione negatoria: il "trittico rimediabile" . . . . .	2144
3.1.	I rapporti con l'azione confessoria . . . . .	2150
3.2.	Legittimazione attiva e passiva . . . . .	2151
3.3.	Onere probatorio . . . . .	2155
3.4.	Effetti e trascrizione della domanda . . . . .	2156
4.	Azione di regolamento di confini. "Il conflitto tra fondi" . . . . .	2157
4.1.	Legittimazione attiva e passiva . . . . .	2162
4.2.	Onere della prova . . . . .	2163
4.3.	Trascrizione . . . . .	2166
5.	Azione per apposizione di termini . . . . .	2166

## Capitolo XXXVIII

**LE AZIONI A TUTELA DEL POSSESSO**di *Francesco Graziano*

1.	Premessa: tutela del possesso e della detenzione. . . . .	2175
2.	L'azione di reintegrazione. . . . .	2179
2.1.	La distinzione tra molestia e spoglio. . . . .	2190
2.2.	La legittimazione all'azione di reintegrazione. . . . .	2192
2.3.	La reintegrazione contro l'acquirente consapevole dello spoglio. . . . .	2198
2.4.	Lo spoglio a mezzo ufficiale giudiziario. . . . .	2202
2.5.	Il termine per l'esercizio delle azioni possessorie . . . . .	2204
3.	L'azione di manutenzione. . . . .	2209
4.	Risarcibilità del danno possessorio. . . . .	2225
5.	Natura del procedimento possessorio . . . . .	2234
5.1.	La sentenza delle Sezioni Unite civili 24 febbraio 1998, n. 1984 . . . . .	2237
5.2.	La riforma del codice di procedura civile del 2005 e l'attuale disciplina dei procedimenti possessori . . . . .	2238
5.3.	L'attuazione dei provvedimenti possessori . . . . .	2256
5.4.	Il reclamo avverso i provvedimenti possessori . . . . .	2263
5.5.	Cenni al giudizio sul merito possessorio . . . . .	2265
6.	Il rapporto tra azioni a tutela dei diritti reali con le azioni a tutela del possesso e della detenzione . . . . .	2270
7.	Cenni alle azioni possessorie nei confronti della Pubblica Amministrazione . . . . .	2281

## Capitolo XXXIX

**LE AZIONI DI NUNCIAZIONE****(ARTT. 1168-1172 C.C.)**di *Renzo Cavadi*

1.	Funzione, struttura e origini storiche delle azioni di nunciazione . . . . .	2286
2.	La configurazione dei caratteri della nuova opera intrapresa e non ancora ultimata . . . . .	2290
3.	Il ragionevole timore di danno e il termine per l'esercizio dell'azione . . . . .	2293
4.	I soggetti legittimati attivi e passivi nella denuncia di nuova opera . . . . .	2296
5.	Il provvedimento conclusivo della fase cautelare. . . . .	2298
6.	La struttura e l'oggetto dell'azione nella denuncia di danno temuto . . . . .	2300
7.	La legittimazione attiva e passiva. . . . .	2304
8.	La proponibilità delle azioni di nunciazione contro la Pubblica Amministrazione . . . . .	2306



PARTE NONA  
IL REGIME DI DIRITTO INTERNAZIONALE PRIVATO

Capitolo XL  
I DIRITTI REALI NEL DIRITTO INTERNAZIONALE PRIVATO  
di Riccardo Scuccimarra

Sezione I  
IL POSSESSO ED I DIRITTI REALI

1.	Premesse . . . . .	2312
1.1.	L'art. 51 ed il suo ambito oggettivo di applicazione. . . . .	2314
1.2.	Il coordinamento tra " <i>lex rei sitae</i> " e " <i>lex cause</i> " . . . . .	2315
1.3.	Il conflitto mobile . . . . .	2317
1.4.	Beni culturali . . . . .	2318
2.	La legge applicabile ai beni in transito . . . . .	2318
3.	Beni mobili registrati . . . . .	2319
4.	Usucapione dei beni mobili. . . . .	2320
5.	Beni immateriali . . . . .	2321
6.	Giurisdizione . . . . .	2323

Sezione II  
IL SISTEMA DELLA PUBBLICITÀ LEGALE  
NEL DIRITTO INTERNAZIONALE PRIVATO

7.	Premessa . . . . .	2325
8.	L'autorità internazionalmente competente per l'attuazione della pubblicità legale . . . . .	2326
9.	La pubblicità immobiliare. . . . .	2328
10.	La pubblicità dei beni mobili. . . . .	2329
11.	La pubblicità riguardante i beni immateriali . . . . .	2331
12.	Giurisdizione . . . . .	2332
<i>Indice analitico</i> . . . . .		2333