

INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione</i>	V
<i>Gli autori</i>	VII
<i>Abbreviazioni delle principali riviste</i>	XIX

PARTE PRIMA

BENI

CAPITOLO 1

I BENI

1. I beni in generale	5
2. I beni immobili	7
3. I beni mobili	9
4. Le energie naturali	10
5. I beni mobili iscritti in pubblici registri	11
6. Le universalità di immobili	11
7. Le pertinenze	13
8. I frutti	16
9. Il demanio necessario	18
10. Il demanio accidentale	19
11. Diritti reali soggetti a regime demaniale	21
12. Inalienabilità e tutela dei beni demaniali	22
13. Il patrimonio indisponibile	24
14. Beni immobili vacanti	27
15. La disciplina dei beni appartenenti al patrimonio degli enti pubblici territoriali	29
16. Dal demanio al patrimonio pubblico	30
17. Beni appartenenti agli enti pubblici non territoriali	32
18. I beni degli enti ecclesiastici	33

PARTE SECONDA

PROPRIETÀ

CAPITOLO 2

IL DIRITTO DI PROPRIETÀ: GENERALITÀ E LIMITI INTERNI

1. Generalità: contenuto e limiti del diritto	39
2. L'atto emulativo quale limite a carattere interno?	40
2.1. <i>Segue</i> : omissione emulativa, funzione sociale della proprietà e residualità della normativa sugli atti emulativi	41

2.2.	Segue: applicazioni pratiche	42
2.2.1.	Segue: recente casistica giurisprudenziale	44

CAPITOLO 3

LA PROPRIETÀ FONDIARIA

1.	I limiti dimensionali caratterizzanti i poteri del proprietario	52
2.	La facoltà concessa al proprietario di chiudere il fondo in qualunque tempo	54
3.	La caccia e la pesca	56
4.	Il diritto d'accesso al fondo di chi debba riparare o recuperare la cosa	57
5.	L'impossibilità di impedire immissioni tollerabili	60
5.1.	Segue: recente casistica giurisprudenziale	62
6.	I limiti alla proprietà imposti per scopi di pubblico interesse: il compendio unico e i consorzi a scopo di ricomposizione fondiaria	64
7.	Piani di riordinamento e consorzi di bonifica o di miglioramento fondiario	67
8.	Vincoli idrogeologici, rimboschimento e protezione dei corsi d'acqua	70

CAPITOLO 4

PROPRIETÀ EDILIZIA E LIMITAZIONI LEGALI

1.	Normativa pubblicistica e violazioni di carattere amministrativo in generale: i doveri esistenti in capo alla proprietà edilizia	77
1.1.	Segue: il problema dei regolamenti locali richiamati dall'articolo 873 del codice civile	79
1.2.	Segue: la c.d. rettifica dei confini resa necessaria per l'attuazione del piano urbanistico	84
1.3.	Segue: l'inderogabilità di talune leggi dello Stato: il decreto ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968	85
1.3.1.	Segue: la legislazione: antisismica	88
1.3.2.	Segue: le c.d. zone di rispetto	91
2.	Distanze nelle costruzioni: relatività del carattere privatistico e derogabile dei limiti imposti dal codice civile	93
2.1.	Segue: il valore dell'atto amministrativo che consente la costruzione	95
2.2.	Segue: i fondi finitimi debbono appartenere a diversi proprietari	96
2.3.	Segue: l'usucapione di servitù in violazione di limiti considerati inderogabili	97
2.4.	Segue: distanze tra costruzioni e distanze dai confini	99
3.	Il concetto di "costruzione"	101
3.1.	Segue: modificazione, sopraelevazione, demolizione e conseguente ricostruzione di un immobile	102
3.2.	Segue: il muro di cinta con altezza non superiore ai tre metri	105
3.3.	Segue: il c.d. "muro di contenimento"	108
4.	La distanza tra i fabbricati, in particolare	110
5.	Il problema dei fabbricati costruiti a confine con piazze o pubbliche vie	114
6.	Edifici non soggetti alla comunione forzosa né soggetti alla facoltà del vicino di costruire in aderenza	116
7.	Il c.d. diritto di prevenzione	117
7.1.	Segue: le più consuete eccezioni al principio	122
7.2.	Segue: problematiche generali legate alla c.d. comunione forzosa del muro sul confine	123
8.	Il c.d. muro divisorio	126
8.1.	Segue: riparazione, innalzamento ed utilizzo del muro comune	129
9.	Le distanze previste per pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime, tubi conduttori, forni, camini, magazzini di sale, stalle, materie e macchinari nocivi, apiari	132
10.	Le distanze previste per alberi <i>et similia</i>	136

11.	Le distanze previste per fossi, canali, cave, sorgenti <i>et similia</i>	140
12.	Le vedute	143
	12.1. <i>Segue</i> : la distanza delle costruzioni dalle vedute, in particolare.	151
	12.2. <i>Segue</i> : le luci	154
13.	La gestione delle acque	157

CAPITOLO 5

LA MULTIPROPRIETÀ

1.	Generalità e definizioni	167
2.	Il contratto di multiproprietà, in particolare	170
3.	Casistica giurisprudenziale	172
4.	Il diritto di recesso	176

CAPITOLO 6

L'ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ

1.	Non tassatività dell'elencazione dei modi d'acquisto operata dal codice civile	184
2.	L'occupazione e l'invenzione	185
3.	Accessione: la regola generale	192
	3.1. <i>Segue</i> : disciplina ed eccezioni al principio generale	197
4.	Unione, commistione e specificazione	204
5.	Alluvione ed avulsione	206
6.	L'usucapione ordinaria	213
	6.1. <i>Segue</i> : la durata del possesso e il bene oggetto dell'acquisto.	216
	6.2. <i>Segue</i> : la continuità e gli atti interruttivi	221
	6.3. <i>Segue</i> : <i>animus possidendi</i> , detenzione, tolleranza ed <i>interversio possessionis</i>	228
	6.4. <i>Segue</i> : aspetti processuali e probatori.	233
	6.5. <i>Segue</i> : applicazioni concrete dei principi che regolano l'usucapione-trascrizione e intavolazione.	241
	6.5.1. <i>Segue</i> : usucapione e comproprietà.	244
	6.5.2. <i>Segue</i> : ulteriori applicazioni.	248
	6.6. <i>Segue</i> : usucapione delle servitù e degli altri diritti reali.	250
	6.6.1. <i>Segue</i> : il problema della servitù discontinua	253
	6.6.2. <i>Segue</i> : servitù particolari	254
7.	L'usucapione di beni mobili, anche iscritti in pubblici registri o considerati "universalità"	259
	7.1. <i>Segue</i> : il possesso e il titolo astrattamente idoneo	260
	7.1.1. <i>Segue</i> : la disciplina concernente i titoli di credito, in particolare	265
8.	L'usucapione immobiliare abbreviata	267
9.	La c.d. "usucapione speciale" per la piccola proprietà rurale	272
10.	La piena tutela della proprietà	277
	10.1. <i>Segue</i> : negare le servitù vantate	281

CAPITOLO 7

**PROCEDIMENTI ABLATORI
E LIMITI D'ORDINE PUBBLICO**

1.	L'espropriazione	290
2.	La requisizione, i cc.dd. ammassi e gli altri limiti imposti alle aziende commerciali e agricole	292
3.	I beni d'interesse artistico, storico, archeologico o etnografico	294
4.	Sottosuolo e spazio aereo	295

5.	Recinzione, transito ed immissioni	298
6.	La conservazione dell'integrità aziendale e il c.d. compendio unico	303
7.	Obblighi di bonifica e consorzi di bonifica o di miglioramento fondiario	306

PARTE TERZA
DIRITTI REALI LIMITATI

CAPITOLO 8

IL DIRITTO DI SUPERFICIE

1.	Premessa generale	312
2.	La natura del diritto di superficie	316
3.	L'oggetto del diritto di superficie	317
	3.1. In particolare, la costruzione	319
4.	Le modalità di costituzione	321
	4.1. I vari modi di costituzione: contratto, testamento, usucapione	322
5.	I soggetti del diritto di superficie	324
6.	La temporaneità del diritto di superficie	326
7.	Il diritto di superficie nella vendita separata dal suolo	328
8.	La proprietà separata e la proprietà superficiaria	329
9.	La superficie in rapporto ad altri istituti	330
10.	Superficie e sopraelevazione	331
	10.1. La indennità di sopraelevazione	333
11.	La superficie come situazione condominiale <i>pro indiviso</i>	335
12.	La superficie e l'accessione	337
13.	L'estinzione del diritto di superficie	339
	13.1. <i>Segue</i> : effetti dell'estinzione	342
14.	Le casistiche, in particolare, la colonna d'aria	343
15.	I palchi in teatro	345
16.	Lo <i>ius sepulchri</i>	346
17.	La superficie e le piantagioni	348
18.	Gli aspetti fiscali sul diritto di superficie	349

CAPITOLO 9

L'ENFITEUSI

1.	Enfiteusi ed istituto del livello: due istituti assimilabili	355
2.	Il diritto di enfiteusi: estensioni e limiti	358
3.	Livello: applicazioni pratiche	361
4.	Enfiteusi e livelli costituiti a favore di amministrazioni statali	363

CAPITOLO 10

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

1.	Nozione di usufrutto	369
2.	Oggetto dell'usufrutto	376
	2.1. Fattispecie specifiche	377
	2.1.1. Usufrutto di cose consumabili	377
	2.1.2. Usufrutto di cose deteriorabili	379
	2.1.3. Usufrutto di crediti	380
	2.1.4. Usufrutto di titoli di credito	382

2.1.5.	Usufrutto di azienda	382
2.1.6.	Usufrutto di boschi, filari e alberi sparsi di alto fusto	385
2.1.7.	Usufrutto sopra una mandria o un gregge	386
2.1.8.	Usufrutto sopra impianti, opifici, macchinari	387
2.1.9.	Usufrutto su scorte del fondo	388
2.1.10.	Usufrutto di eredità	390
3.	Costituzione	391
3.1.	Premessa	391
3.2.	Usufrutto legale	392
3.3.	Acquisto per usucapione	393
3.4.	Provvedimento giudiziale	394
3.5.	Fonti volontarie	395
3.5.1.	Premessa	395
3.5.2.	Costituzione mediante testamento	395
3.5.3.	Altre ipotesi	396
4.	I diritti dell'usufruttuario	400
4.1.	Premessa	400
4.2.	Limiti alla facoltà di godimento	401
4.3.	Accessioni	402
4.4.	Frutti	403
4.5.	Possesso della cosa	405
4.6.	Miglioramenti	407
4.7.	Addizioni	408
4.8.	Locazioni concluse dall'usufruttuario	410
4.9.	Azioni a difesa dell'usufrutto	414
5.	Gli obblighi nascenti dall'usufrutto	415
5.1.	Obbligo di restituzione. Misura della diligenza	415
5.2.	Inventario e garanzia	417
5.3.	Spese a carico dell'usufruttuario	421
5.4.	Usurpazioni durante l'usufrutto. Azioni relative alla servitù	424
5.5.	Imposte e altri pesi a carico dell'usufruttuario	427
5.6.	Riparazioni straordinarie	428
5.7.	Imposte e altri pesi a carico del proprietario	431
5.8.	Spese per le liti	431
6.	L'estinzione dell'usufrutto	432
7.	Il diritto di uso	437
8.	Il diritto di abitazione	442

CAPITOLO 11

LE SERVITÙ PREDIALI

Sezione I – Le disposizioni generali

1.	Definizione della servitù	447
1.1.	Principi tradizionali in materia di servitù: <i>Perpetua causa, Vicinitas, Servitus servitutis esse non potest</i>	450
1.1.1.	Altri principi: <i>Servitus in faciendo consistere nequit, Nemini res sua servit.</i>	452
1.2.	Servitù apparenti e non apparenti	453
1.3.	Servitù continue e discontinue	455
1.4.	Servitù affermative e negative	455
1.5.	Servitù atipiche	456
1.6.	Servitù irregolari	457
1.7.	Servitù reciproche	459

1.8.	Le servitù prediali pubbliche, i diritti di uso pubblico, i limiti legali alla proprietà, le servitù di uso pubblico.	461
1.9.	Nozione dell' utilità	464
1.9.1.	Comodità e amenità	468
1.9.2.	Servitù a scopo industriale e commerciale	469
1.10.	Servitù per vantaggio futuro	471
1.10.1.	Il fondo da acquistare e l' edificio da costruire	473
1.11.	Prestazioni accessorie	476
1.12.	Distinzione tra servitù coattive e servitù volontarie	478
1.12.1.	In particolare: le servitù convenzionali	479
1.12.2.	Le servitù coattive	482
1.13.	Profili tributari	484

Sezione II – Le servitù coattive

2.	Servitù coattiva costituita per contratto o per testamento	495
2.1.	Sentenza costitutiva; indennità ed eccezione di inadempimento; conseguenze della coattività	496
2.2.	Costituzione per atto amministrativo	499
2.3.	Costituzione di servitù coattiva per usucapione e per destinazione del padre di famiglia	503
2.4.	Passaggio coattivo	503
2.4.1.	Interclusione del fondo	505
2.4.2.	Richiesta di accesso alla via pubblica e la conveniente utilizzazione del fondo	507
2.4.3.	Luogo del passaggio; estensione della servitù; usucapione	510
2.4.4.	Ampliamento del passaggio	513
2.4.5.	La sentenza della Cassazione 19 gennaio 2012.	515
2.4.6.	Le esenzioni	516
2.4.7.	Passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso.	518
2.4.8.	Indennità	521
2.4.9.	Interclusione per effetto di alienazione o di divisione	522
2.4.10.	Cessazione dell' interclusione	526
2.5.	Passaggio di condutture elettriche e passaggio di vie funicolari	528
2.6.	Legittimazione attiva e passiva	531
2.6.1.	Gli orientamenti giurisprudenziali con riguardo ai problemi di litisconsorzio.	533
2.7.	Le esigenze dei portatori di handicap	537
2.8.	Questioni processuali: la domanda giudiziale, le spese processuali, la prescrizione	539

Sezione III – Servitù di acquedotto e servitù di acque

3.	Servitù di acquedotto coattivo	543
3.1.	Servitù di acquedotto: legittimazione. Esenzione dei fondi urbani	545
3.1.1.	Apertura di nuovo acquedotto	547
3.1.2.	Utilizzazione d' acquedotto preesistente	548
3.1.3.	Attraversamento di acquedotti e attraversamento di fiumi o di strade.	550
3.1.4.	Condizioni per la costituzione della servitù	552
3.1.4.1.	Comparazione fra il danno dell' uno e il vantaggio dell' altro.	554
3.2.	Bonifica	556
3.3.	Utilizzazione di fogne o di fossi altrui	558
3.4.	Appoggio e infissione di chiusa	560
3.5.	Somministrazione coattiva d' acqua	563
3.6.	Servitù di presa o di derivazione d' acqua	567
3.6.1.	Modulo d' acqua	570

3.6.2.	Forma della bocca e dell'edificio derivatore.	571
3.6.3.	Determinazione della quantità d'acqua	574
3.6.4.	Norme regolatrici della servitù e tempo d'esercizio della servitù.	576
3.7.	Servitù attiva degli scoli	579
3.8.	Diritto agli avanzi d'acqua	583

Sezione IV – Le servitù volontarie, le servitù per usucapione e destinazione del padre di famiglia

4.	Modi di costituzione: in particolare il contratto.	589
4.1.	Il testamento	592
4.2.	La sentenza	594
4.3.	Servitù concessa da uno dei comproprietari	594
4.4.	Servitù costituite dal nudo proprietario	597
4.5.	Nozione di servitù apparente.	598
4.6.	Usucapione delle servitù	602
4.6.1.	Possesso delle servitù non apparenti.	605
4.6.2.	I termini per l'usucapione.	607
4.7.	La destinazione del padre di famiglia	608
4.7.1.	In particolare il requisito dell'apparenza e stabilità delle opere	610
4.7.2.	La irrilevanza della volontà del proprietario	613
4.7.3.	La volontà contraria al nascere della servitù	614
4.7.4.	Servitù per destinazione del padre di famiglia: casi particolari.	615

Sezione V – L'esercizio, l'estinzione delle servitù e le azioni a difesa

5.	Norme regolatrici: l'articolo 1063 del c.c. in rapporto agli articoli 1064 e 1065.	621
5.1.	Estensione del diritto di servitù e l'individuazione della <i>utilitas</i> della servitù	624
5.1.1.	In particolare; estensione della servitù di passaggio ed estensione delle servitù d'acqua	627
5.2.	Esercizio conforme al titolo ed al possesso	629
5.2.1.	Il principio <i>tantum praescriptum quantum possessum</i> e la regola finale.	633
5.3.	Possesso delle servitù	635
5.4.	Divieto di aggravare o di diminuire l'esercizio della servitù.	638
5.4.1.	Il secondo comma dell'art. 1067 codice civile	640
5.4.2.	Il divieto di utilizzazione della servitù a vantaggio di fondi diversi da quello dominante	642
5.5.	Trasferimento della servitù in luogo diverso	643
5.5.1.	Il proprietario del fondo servente	645
5.5.2.	Il proprietario del fondo dominante e le opere sul fondo servente.	647
5.5.3.	Onere delle spese e la titolarità delle opere.	649
5.6.	Abbandono del fondo servente	651
5.7.	Divisione del fondo dominante o del fondo servente	653
5.8.	Estinzione per confusione	657
5.9.	Altre cause di estinzione della servitù	658
5.10.	In particolare la rinuncia e il perimento dei fondi.	660
5.11.	Estinzione per prescrizione.	662
5.12.	Servitù continue, discontinue e intermittenti.	664
5.12.1.	Ulteriori riflessioni sul non uso nelle servitù negative	666
5.13.	La interruzione della prescrizione	668
5.14.	Impossibilità di uso e mancanza di utilità	669
5.15.	La distruzione totale del fondo o dell'edificio.	670
5.16.	Esercizio della servitù: limitato o non conforme al titolo o al possesso	672
5.17.	La legittimazione del conduttore e del superficiario.	675
5.18.	Accertamento della servitù e altri provvedimenti di tutela	675

5.18.1. Natura e finalità dell'azione confessoria	678
5.18.2. Legittimazione attiva e passiva alla confessoria	680
5.18.3. Efficacia del giudicato	684
5.18.4. Le turbative	684
5.18.5. La trascrizione della domanda	686

PARTE QUARTA

POSSESSO

CAPITOLO 12

IL POSSESSO

Sezione I – **Le disposizioni generali**

1. Natura	690
2. Gli elementi del possesso	691
3. La titolarità	692
4. Il compossesso	694
5. Il possesso mediato	696
6. La manifestazione	696
7. L'acquisto	697
8. La conservazione	699
9. La perdita	700
10. L'oggetto	701
11. I diritti reali diversi della proprietà	704
12. La detenzione	706
12.1. I modi di acquisto	707
12.2. La conservazione e la perdita	707
12.3. L'estensione	708
12.4. La detenzione qualificata	708
12.5. La detenzione non qualificata	712
13. Il mutamento della detenzione in possesso	712
13.1. La presunzione di possesso	713
13.2. La prova contraria	715
13.3. L'interversione del possesso mediante opposizione	715
13.4. L'interversione per causa proveniente da un terzo	717
13.5. I soggetti legittimati	718
14. La presunzione di possesso intermedio	718
15. La presunzione di possesso anteriore	719
16. Gli atti di tolleranza	720
16.1. La durata	721
16.2. Casistica	721
16.3. Esclusione della tutela possessoria	723
16.4. L'onere della prova	723
17. Il possesso di cose fuori commercio	724
17.1. L'azione di spoglio	725
17.2. L'azione di manutenzione	726
18. La successione nel possesso	728
19. L'accessione del possesso	729
19.1. La successione a titolo particolare	731
19.2. L'accessione e la servitù	731
20. Il possesso di buona fede	732

20.1. L'ignoranza per colpa grave	733
20.2. La presunzione di buona fede	734
Sezione II – I diritti del possessore	
21. La restituzione dei frutti (<i>ex art. 1148</i>)	737
21.1. Il requisito del possesso	737
21.2. Il requisito della buona fede	738
21.3. Il requisito di un titolo valido.	739
21.4. Casistica	740
22. I diritti di risarcimento e di indennità (artt. 1149-1152)	741
22.1. Il rimborso delle spese <i>ex art. 821, co. 2</i>	742
22.2. Riparazioni, miglioramenti e addizioni (artt. 1150 e 1151)	742
22.3. Il diritto di ritenzione (art. 1152).	744
22.4. Casistica	745
Sezione III – Possesso vale titolo e cause di esclusione	
23. Possesso vale titolo	749
24. Il non proprietario	750
25. Il requisito della buona fede	751
26. Il requisito della consegna della <i>res</i>	752
27. Il requisito del titolo idoneo al trasferimento	753
28. Gli effetti dell'acquisto.	755
29. La conoscenza della provenienza illegittima della cosa (art. 1154).	755
30. Universalità di mobili e mobili iscritti nei pubblici registri (art. 1156).	756
31. Casistica	758
32. L'acquisto di buona fede in presenza di più alienazioni (art. 1155)	759
33. Il possesso di titoli di credito (art. 1157)	760
 <i>Indice bibliografico</i>	 761
<i>Indice analitico</i>	769