

BIBLIOTECA

I DIRITTI REALI

Introduzione

Benvenuti!

In questa lezione tratteremo il tema dei diritti reali nell'ordinamento giuridico italiano.

In particolare andremo ad approfondire:

- la proprietà e i diritti reali di godimento
- i diritti reali di garanzia
- e, infine, le modalità di acquisto di questi diritti

Bene, non ci resta che cominciare...

Il Diritto reale nell'ordinamento giuridico

L'ordinamento giuridico italiano tutela gli interessi dei soggetti giuridici, ovvero, persone fisiche o Enti.

Nell'ambito della vasta categoria degli interessi meritevoli di tutela, il **diritto soggettivo** è quello che riceve maggiore protezione. I diritti soggettivi si dividono tra:

- **diritti assoluti**, perché si esercitano senza necessità di cooperazione altrui e possono essere fatti valere "erga omnes", quindi verso tutti
- e **diritti relativi**, perché pretendono invece la cooperazione di altri soggetti

In particolare, sono assoluti:

- sia i **diritti della personalità**
- sia i **diritti reali**, che sono l'oggetto della presente lezione

Bene, cominciamo ad approfondire le caratteristiche proprie del diritto assoluto...

Il Diritto assoluto

Le caratteristiche proprie del diritto assoluto sono:

- l'**inerenza** ad un bene suscettibile di valutazione patrimoniale
- l'**immediatezza**, ovvero la relazione diretta tra il soggetto ed il bene giuridico senza necessità di cooperazione altrui
- l'**assolutezza** perché possono essere fatti valere nei confronti di chiunque (ovvero erga omnes)
- la **tipicità**, in quanto l'autonomia privata non può creare nuovi diritti reali

I Diritti reali

Nello specifico poi, per quanto riguarda i diritti reali, questi si distinguono in:

- **diritti di proprietà** (ius in re propria)
- **e diritti reali di godimento**, detti anche diritti reali minori perché si esercitano su un bene di proprietà altrui (ius in re aliena) nel cui ambito rientrano i **diritti reali di garanzia** dell'adempimento di un'obbligazione

Oggetto del Diritto reale: i Beni

Abbiamo visto che i diritti soggettivi assoluti inerenti ad un bene sono i diritti reali, dal latino res.

Secondo la definizione che ne dà l'art. 810 c.c., i beni sono le cose che possono formare oggetto di diritto. Negli artt. 812 e ss. del codice civile, il legislatore ha fornito un elenco di beni che non si può ritenere esaustivo. Precisamente elenca: beni immobili, beni mobili, universalità ed energie. A quest'elenco devono essere poi aggiunti beni emersi dalle pratiche commerciali e dalla tecnologia come i software, le azioni di società, le quote di srl, i bitcoin, le aziende, il diritto di edificare, ecc..

Un recente arresto del Supremo Collegio, ovvero la sentenza n 5087/2014 della Cassazione a Sezioni Unite ha statuito che “la **nozione di cosa** non è naturalistica, ma **economico-sociale**, sicché non sarebbe illogico trattare come cosa tutti quei possibili **oggetti di rapporti giuridici** che non hanno natura corporea.” ed ancora “Non può escludersi la configurabilità di un bene costituito da una cosa immateriale, come nei casi comunemente citati di proprietà intellettuale”

Sono dunque beni tutte le entità materiali o ideali che possono essere oggetto di rapporti giuridici, quindi, oggetto di negozi giuridici finalizzati all'acquisto e al godimento.

Le Classificazioni dei Beni

L'art.42 della Costituzione stabilisce che “la proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati”.

In ragione dell'interesse pubblico e della funzione che alcuni beni assumono nella vita della comunità, i beni possono appartenere al demanio, al patrimonio indisponibile o disponibile dello Stato e degli altri Enti pubblici.

Per ragioni di economia espositiva, passiamo in rapida rassegna le classificazioni e le dicotomie dei beni elaborate dagli interpreti in ragione delle caratteristiche dei beni. I beni si distinguono in:

- materiali o immateriali
- specifici o generici
- divisibili o indivisibili
- semplici o composti
- consumabili o non consumabili
- deteriorabili o non deteriorabili

Per quanto riguarda, poi, la distinzione tra beni immobili, beni mobili e universalità, bisogna chiarire che è del tutto differente la disciplina della loro circolazione.

La Suprema Corte, sent. n 11294/2018, insegna che “sostanzialmente, e in sintesi, sono **beni immobili** il suolo e tutto ciò che è ancorato saldamente al suolo ... con l'ulteriore precisazione che la cosa incorporata al suolo diventa immobile se perde la propria autonomia fisica e giuridica, tanto da render impossibile una sua separazione, senza la contemporanea dissoluzione o la sostanziale alterazione del tutto”

L'art. 812 cod. civ., invece, stabilisce che sono **mobili** tutti gli altri beni.

Le **universalità di fatto**, infine, sono le pluralità di cose mobili che appartengono allo stesso proprietario e che hanno una destinazione unitaria (biblioteca, gregge, ecc.), mentre le **universalità di diritto** sono le pluralità di cose mobili o immobili disciplinate dalla legge (azienda e eredità).

La tipicità dei Diritti reali

Come abbiamo già detto, la **tipicità** è una delle caratteristiche fondamentali dei diritti reali. In realtà nessuna norma dell'ordinamento vieta esplicitamente alle parti di costituire nuovi diritti reali. Tuttavia, il principio della tipicità è necessario a garantire la sicurezza dei trasferimenti mobiliari ed immobiliari e viene ricavato da alcune fondamentali disposizioni normative.

L'art. 42 Cost. statuisce che “la legge riconosce la proprietà ... e ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti”.

L'art. 832 cod. civ. stabilisce che “il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico”.

Inoltre, l'autonomia privata non può creare diritti reali atipici, neppure se meritevoli di tutela, come, invece, è consentito dall'art.1322 cod. civ. in ambito negoziale.

I limiti alla proprietà possono essere solo quelli previsti dalla legge, perché solo quelli previsti dalla legge sono conoscibili da tutti e ciò al fine di assicurare la certezza del contenuto dei diritti trasferiti.

Inoltre nei registri immobiliari è consentita la trascrizione solo di atti che hanno ad oggetto la disposizione dei diritti reali previsti dall'ordinamento (vedi. artt. 2643 e ss. cod. civ.).

Da tali disposizioni trova conferma la vigenza del principio del divieto per i privati di creare altri diritti reali (cd. **numerus clausus**) e del divieto di modificare la disciplina dei diritti reali (cd. **tipicità**).

La Proprietà e i Diritti reali di godimento

Tale rigidità normativa appena descritta ha imposto agli interpreti di affrontare le nuove fattispecie proposte dalla prassi economico-sociale (ad. es. multiproprietà, trust, cessione di cubatura) attraverso un processo definito di tipizzazione forzosa, ovvero tentando di ricondurre la fattispecie ad una delle figure tipiche previste dal legislatore.

I diritti reali sono la **proprietà** e tutti i **diritti reali di godimento**, quali:

- **Superficie**
- **Enfiteusi**
- **Usufrutto**
- **Uso**
- **Abitazione**

- **Servitù**
- **Diritti reali di garanzia, quali pegno e ipoteca**

Vediamo ciascuno di questi diritti reali in dettaglio...

Diritti reali: la Proprietà

La **Proprietà** è la massima espressione del diritto reale. Il proprietario ha il diritto di godere e di disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo.

Il proprietario è colui che può godere della cosa direttamente, utilizzandola o anche non utilizzandola, utilizzandola direttamente o anche indirettamente, facendo propri i frutti della cosa. I frutti possono essere:

- **frutti naturali** (e cioè quelli che derivano naturalmente dalla cosa, come i prodotti agricoli)
- e **i frutti civili** (quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento di altri: ad es. gli interessi, i canoni enfiteutici, le rendite, gli affitti)

Il proprietario può disporre della cosa cedendola integralmente o in parte, oppure consentendo l'apposizione di un peso.

Una caratteristica della proprietà è la **perpetuitas**, ovvero la mancanza di una preventiva determinazione di durata e l'imprescrittibilità del diritto, nel senso che il diritto di proprietà non è suscettibile di estinguersi per non uso contrariamente invece agli altri diritti reali di godimento che si estinguono per non uso ventennale.

Da un punto di vista spaziale, il diritto di proprietà sul suolo si estende al cielo e al sottosuolo sino al limite dell'utilità che il proprietario oggettivamente ne può trarre. In ogni caso, comunque, il proprietario non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano ad altezza o profondità tali da non interferire nell'esercizio del suo diritto, come non può opporsi al passaggio di aerei, non può opporsi al passaggio di cavi che oggettivamente non possono limitare il suo diritto dominicale.

L'usucapione di un bene immobile per possesso ventennale o per possesso decennale accompagnato da un titolo astrattamente idoneo costituiscono modi di acquisto della proprietà a titolo originario e non sono conseguenza della prescrizione del diritto di proprietà.

Pertanto, l'azione di rivendicazione è esercitabile senza limiti di tempo, salvo, naturalmente, l'acquisto del bene per usucapione da parte di terzi.

Diritti reali: limiti alla proprietà

Ciononostante, l'ordinamento pone alla proprietà dei limiti per ragioni di utilità sociale. Questi limiti sono posti soprattutto alla proprietà immobiliare.

Ed infatti la proprietà può essere espropriata per ragioni di pubblica utilità, ma è sempre dovuto un indennizzo (vedi art. 42 Cost.) pari al valore venale del bene (si vedano a tal proposito ad esempio le sentenze n. 348/2007 e 181/2011 C. Cost).

Ancora, le costruzioni devono conformarsi alle prescrizioni contenute nei piani regolatori (vedi art. 869 c.c.), ovvero alle prescrizioni dettate dalla Pubblica Amministrazione attraverso:

- piani territoriali di coordinamento
- piani paesaggistici
- piani regolatori generali
- piani particolareggiati

Sempre sui limiti alla proprietà devono essere rispettate, a pena di riduzione in pristino e/o risarcimento:

- le distanze tra gli edifici, e tra le costruzioni e confini
- le luci (cioè le aperture che consentono il passaggio dell'aria e della luce, ma non consentono di affacciarsi)
- le vedute (ovvero le aperture che consentono di affacciarsi di fronte, obliquamente o lateralmente sulla proprietà del vicino)
- le siepi, alberi, tubi e impianti (vedi. art. 873 e ss. C.c.)

Un limite di carattere generale è rappresentato dal divieto di **atti emulativi**. L'art.833 cod. civ. dispone che "il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri". La norma non stabilisce quali siano gli atti o i fatti vietati, ma si pone come clausola generale, come applicazione del generale principio di solidarietà, di correttezza e buona fede. Sono inoltre vietati gli usi della proprietà che hanno il solo scopo di recare nocimento o molestia agli altri, senza alcun vantaggio o utilità per il proprietario. L'esempio di scuola è l'impianto di alberi o siepi al solo fine di privare il vicino di una veduta panoramica.

Il proprietario di un fondo, per contro, può impedire le immissioni di fumo, calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se superano la normale tollerabilità, avuto riguardo alla condizione dei luoghi (vedi art.844 c.c.)

Diritti reali di godimento su cosa altrui

Vediamo ora i **Diritti reali di godimento su cosa altrui**, i quali attribuiscono ad un soggetto non proprietario di esercitare alcune delle facoltà dominicali (godimento e disposizione) sul bene.

I diritti reali sono tipici, ovvero un numero chiuso per ragioni di tutela dei traffici dei beni, in quanto l'acquirente deve poter conoscere l'ampiezza dei diritti e delle facoltà esercitabili. I diritti reali sono caratterizzati dall'inerenza al bene (cd. sequela) in quanto sono collegati al bene e non al proprietario e, pertanto, seguono il bene nelle vicende circolatorie.

I diritti reali minori sono trascrivibili nei registri immobiliari e godono delle medesime tutele predisposte per la proprietà. A differenza del diritto di proprietà, i diritti reali si estinguono per non uso ventennale, in tal caso la proprietà torna ad espandersi.

Esaminiamo ora i singoli diritti reali di godimento, quali:

- Proprietà superficaria
- Enfiteusi
- Usufrutto
- Uso
- Abitazione
- Servitù

Diritti reali di godimento su cosa altrui: Proprietà superficaria

Cominciamo dalla **Proprietà superficiaria** (artt. 952 e ss. c.c.).

Il proprietario può:

- costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà
- oppure può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo. Pertanto il suolo apparterrà ad un proprietario, mentre la costruzione ad un altro proprietario

Il diritto di superficie può essere:

- a **tempo determinato** nel quale allo spirare del termine, la proprietà della costruzione tornerà ad essere coincidente con quella del suolo;
- o a **tempo indeterminato**

Il fenomeno del diritto di superficie è molto diffuso nelle città. Un costruttore, normalmente, acquista un terreno, costruisce uno stabile e vende i singoli appartamenti, riservando per sé la proprietà del suolo e, spesso, dei locali a parcheggio.

Diritti reali di godimento su cosa altrui: Enfiteusi

Per quanto riguarda l'**Enfiteusi** (artt. 957 e ss. cod. civ.), vi si ricorre per evitare l'abbandono dei fondi. Mediante l'enfiteusi, infatti, il proprietario concede ad un coltivatore il fondo per un determinato periodo di tempo o anche in perpetuo a fronte dell'obbligo del coltivatore di migliorare il fondo e di pagare un canone.

All'enfiteuta spettano tutti i poteri e le facoltà del proprietario. In primo luogo quello di procedere alla coltivazione, al miglioramento del fondo ed alla raccolta dei frutti (per questo si parla di dominio utile). L'enfiteuta può disporre del diritto con negozi inter vivos o mortis causa.

All'enfiteuta è concesso il diritto potestativo di affrancare il fondo mediante il pagamento di una somma. L'affrancazione può avvenire con il consenso del proprietario o anche giudizialmente. Per contro il proprietario può chiedere la devoluzione del fondo in caso di grave inadempimento dell'enfiteuta nel pagamento di due annualità del canone o omessi interventi di miglioramento del fondo.

Diritti reali di godimento su cosa altrui: Usufrutto

Passiamo ora all'**Usufrutto** (artt. 978 e ss.). Il contenuto di questo diritto è quello di godere della cosa rispettandone la destinazione economica. In buona sostanza l'usufrutto attua una separazione della nuda proprietà e del diritto di godimento. L'usufruttuario acquisisce tutti i frutti della cosa, sia quelli naturali che quelli civili (pertanto l'usufruttuario può locare la cosa).

L'usufrutto può essere costituito con un atto negoziale (contratto a titolo oneroso, donazione, testamento), per legge, o per usucapione.

Il valore dell'usufrutto è stabilito secondo tabelle statistiche in una percentuale che varia in proporzione alla durata o all'aspettativa di vita dell'usufruttuario. L'usufruttuario può cedere il diritto a titolo oneroso o gratuito, quindi l'usufruttuario esercita sia il diritto di godimento che il diritto di disposizione.

L'usufrutto ha sempre un limite che può essere quello stabilito dalle parti nella misura massima di 30 anni o il tempo di vita dell'usufruttuario (cd. usufrutto vitalizio).

Le spese di ordinaria amministrazione, come le imposte, sono a carico dell'usufruttuario, mentre le spese per la straordinaria manutenzione sono a carico del nudo proprietario. Al termine l'usufruttuario, o il suo cessionario, deve restituire il bene nelle condizioni in cui l'ha ricevuto ed ha diritto ad un'indennità per i miglioramenti apportati.

Infine, si definisce **quasi usufrutto**, l'usufrutto di cose consumabili che l'usufruttuario deve restituire in eguale quantità e qualità.

Diritti reali di godimento su cosa altrui: Uso

Passiamo **all'Uso**. L'Uso è il diritto reale che consente all'usuario di utilizzare la cosa, ma per trarne i frutti per i bisogni propri e della propria famiglia. A differenza dell'usufrutto ha carattere personale, quindi, e non può essere ceduto o dato in locazione.

Diritti reali di godimento su cosa altrui: Abitazione

Anche il diritto reale di **Abitazione** ha carattere personale in quanto il titolare può solo abitare la cosa con la propria famiglia e non può cederla, non potendo, pertanto, disporre del diritto.

Diritti reali di godimento su cosa altrui: Servitù

La **Servitù**, invece, è un peso imposto sopra un fondo (chiamato servente) per l'utilità di un altro (chiamato dominante). Il fondo servente e quello dominante devono appartenere a due distinti proprietari e devono essere, se non contigui, almeno vicini.

L'utilità è rappresentata da un'utilità per il fondo dominante e non per il suo proprietario, anche se questi ovviamente ne beneficia. Ad es. la strada che attraversa il fondo servente rende possibile o più comodo il collegamento del fondo dominante con la pubblica via.

La giurisprudenza ammette la possibilità di costituire servitù il cui contenuto non sia l'inerenza al bene quanto quello di avvantaggiare il proprietario del fondo, in tal caso si parla di servitù irregolari con effetti meramente obbligatori tra le parti stipulanti e senza gli effetti tipici della realtà tra cui quello della sequela.

Le servitù possono essere costituite con contratto o testamento (cd. **volontarie**) o con sentenza (**coattive**). Peculiare è la costituzione per destinazione del padre di famiglia, che avviene quando il proprietario di entrambi i fondi ponga di fatto un fondo al servizio di un altro e poi separa le proprietà (ad es. la strada che attraversa una proprietà che successivamente venga divisa e una parte ceduta ad un terzo).

I Diritti reali di garanzia: Pegno ed Ipoteca

Passiamo adesso ai **Diritti reali di garanzia**, cioè quei diritti posti a garanzia della soddisfazione di un credito. Il contenuto consiste nella possibilità di far vendere la cosa per soddisfarsi sul ricavato in caso di inadempimento del proprietario nei confronti del titolare.

In particolare, i Diritti di garanzia sono:

- il **Pegno** (che ha per oggetto beni mobili e si costituisce mediante spossessamento, ovvero con la consegna del bene al creditore)
- e l'**Ipoteca** (che ha per oggetto beni immobili e mobili registrati e si costituisce non con la consegna al creditore ma con l'iscrizione nei pubblici registri e si tratta di pubblicità costitutiva)

I modi di acquisto dei Diritti reali

Infine, vediamo come si possono acquistare i Diritti reali di cui abbiamo appena parlato.

I diritti reali si possono acquistare:

- a **titolo derivativo**
- a **titolo originario**

Il titolo indica la fonte, cioè lo strumento giuridico tramite il quale avviene l'acquisto della proprietà.

In particolare sono a titolo derivativo:

- il contratto (se gratuito, si chiama donazione)
- la successione mortis causa

Il titolo originario sancisce la nascita in capo ad un soggetto.

I modi di acquisto a titolo originario sono:

- l'Accessione
- l'Unione e commistione
- l'Occupazione
- l'Invenzione
- la Specificazione
- l'Alluvione
- l'Avulsione
- il Possesso
- il Possesso vale titolo
- l'Usucapione

Vediamo ciascuno di questi acquisti a titolo originario in dettaglio...

I modi di acquisto dei Diritti reali: Accessione

Con l'**Accessione** il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione realizzata sul suo terreno, ma dovrà indennizzare il costruttore ed eventualmente il terzo che ha fornito i materiali.

Si parla, invece, di **Accessione invertita** nel caso la costruzione abbia invaso solo una porzione del fondo attiguo, senza opposizione del proprietario di questo. In questi casi l'autorità giudiziaria può attribuire al costruttore la proprietà del suolo occupato, pagando il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni.

I modi di acquisto dei Diritti reali: Unione e Commistione

Si parla di **Unione** quando si uniscono due cose che mantengono la loro individualità, ma che non possono essere smontate senza pregiudizio (ad es. un anello con brillante).

Si parla, invece, di **Commistione** quando le cose perdono l'individualità nella loro unione (ad es. una torta).

I modi di acquisto dei Diritti reali: Occupazione

Si parla, poi, di **Occupazione** quando si prende possesso di una cosa che non è di alcuno (res nullius), ma non deve trattarsi di cose smarrite.

I modi di acquisto dei Diritti reali: Invenzione

Si parla di **Invenzione** quando si ritrova una cosa smarrita. Questo bene smarrito deve essere riconsegnato al proprietario o al Sindaco del Comune in cui il bene è stato ritrovato. Passato un anno, chi ha ritrovato il bene ne diviene proprietario se il proprietario non lo reclama.

I modi di acquisto dei Diritti reali: Specificazione

La **Specificazione** è l'acquisto di un bene ottenuto dalla lavorazione di una cosa altrui (lo scultore che modella una pietra). Il bene diviene del lavoratore, pagando il prezzo della materia, salvo che il valore della materia sovrasti il valore del lavoro, in tal caso il proprietario diverrà padrone del bene salvo il pagamento del lavoro.

I modi di acquisto dei Diritti reali: Alluvione

Con l'**Alluvione** il proprietario di un terreno diventa proprietario anche degli smottamenti di terra trasportati dal fiume.

I modi di acquisto dei Diritti reali: Avulsione

Con l'**Avulsione**, invece, il proprietario di un terreno a valle in cui la corrente ha trascinato una parte riconoscibile di un terreno a monte al quale il terreno si aggiunge, ne diverrà proprietario pagando una indennità al proprietario del terreno a monte.

I modi di acquisto dei Diritti reali: Possesso

Parliamo ora del **Possesso**. Questo non è un diritto, ma rappresenta una situazione di fatto consistente nella materiale disponibilità di un bene.

Ai sensi dell'art. 1140 cod. civ. il possesso si identifica con la relazione di fatto con il bene a prescindere dalla titolarità di un diritto reale sullo stesso. La signoria sul bene deve essere costituita dall'elemento oggettivo (il corpus) e da un elemento soggettivo (l'animus).

L'animus è escluso nella detenzione in quanto il detentore ha consapevolezza dell'altruità del bene (ad es. conduttore). Il possesso consente l'acquisto di un bene alle seguenti condizioni:

- **possesso vale titolo**
- **e usucapione**

Vediamo entrambi...

I modi di acquisto dei Diritti reali: Possesso vale titolo

Si parla di **Possesso vale titolo** (art. 1153 c.c.) quando chi acquista un bene mobile, in buona fede, in base a un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà, ne diventa proprietario anche se successivamente all'acquisto dovesse scoprire che chi glielo aveva venduto non era proprietario. In caso di mala fede al momento della consegna, la proprietà si acquisisce con l'usucapione ventennale.

I modi di acquisto dei Diritti reali: Usucapione

Infine, si parla di **Usucapione** quando con il possesso pacifico, non clandestino, non violento e continuativo per vent'anni di un bene come un vero proprietario si ottiene l'acquisto della proprietà anche se avvenuto in mala fede. Quindi con il possesso ventennale è possibile acquistare a titolo originario sia i beni immobili, sia i beni mobili la cui presa in possesso sia avvenuta in mala fede. L'acquisto si realizza se il titolare legittimo, nel tempo necessario per il compimento dell'usucapione, non ne rivendica la proprietà mediante la notifica di un atto giudiziario. Non basta una lettera di diffida.

Nel caso in cui il possesso sia avvenuto in modo violento o clandestino, il tempo necessario (ossia i 20 anni) per acquistare la proprietà incomincia a decorrere soltanto da quando la violenza o la clandestinità sono cessate. È, invece, sufficiente un periodo di 10 anni per usucapire un bene immobile da parte di chi lo acquista in buona fede a non domino (da chi cioè non è proprietario), ma in forza di un titolo idoneo a trasferire la proprietà debitamente trascritto.

Conclusioni

Bene, siamo giunti alla fine di questa video lezione.

Ti ricordo che abbiamo approfondito i Diritti soggettivi, facendo particolare riferimento ai Diritti reali. In particolare abbiamo trattato

- i Diritti reali di godimento su cosa altrui
- i Diritti reali di garanzia
- e i modi di acquisto dei Diritti reali

Grazie per l'attenzione!

