

L'estratto che stai consultando  
fa parte del volume in vendita  
su **ShopWKI**,  
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

**UTET**<sup>®</sup>  
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

## INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione</i> .....	Pag.	IX
-------------------------	------	----

### PARTE PRIMA

#### L'OGGETTO DEL RAPPORTO GIURIDICO: I BENI NEL CODICE CIVILE E NELLA LEGISLAZIONE SPECIALE

#### CAPITOLO I

#### I BENI NEL CODICE CIVILE

1. Le «cose» e i «beni».....	Pag.	3
2. Le categorie di beni. ....	»	7
2.1. Beni materiali e immateriali.....	»	7
2.1.1. Le opere dell'ingegno.....	»	8
2.1.2. (segue) Le proprietà industriali: brevi cenni. ....	»	11
2.1.3. (segue) Le banche dati: brevi cenni. ....	»	13
2.1.4. Gli strumenti finanziari. ....	»	13
2.1.5. Le criptovalute. ....	»	14
2.2. Beni immobili e mobili. ....	»	22
2.2.1. (segue) Alcune tipologie di immobili: cenni e rinvio. . .	»	27
2.3. Beni generici e specifici. ....	»	28
2.4. Beni fungibili e infungibili. ....	»	30
2.5. Beni consumabili e inconsumabili.....	»	32
2.6. Beni divisibili e indivisibili.....	»	32
2.7. Beni semplici e composti.....	»	34
3. Le universalità patrimoniali.....	»	35
3.1. Disciplina giuridica. ....	»	36
3.2. Universalità di diritto.....	»	37
3.3. Natura giuridica.....	»	41
3.4. L'azienda.....	»	42
4. Le pertinenze. ....	»	49
4.1. La disciplina « <i>accessorium sequitur principalis</i> ».....	»	59
4.2. La pertinenza oggetto di atti separati o rapporti giuridici. . . .	»	71

4.3. Rilevanza della trascrizione. . . . .	Pag. 73
4.4. Diritti dei terzi sulle pertinenze. . . . .	» 78
4.5. Estinzione del vincolo pertinenziale. . . . .	» 79
4.6. I parcheggi (cenni e rinvio). . . . .	» 81
5. Gli accessori. . . . .	» 81
6. I frutti: nozione, natura giuridica e requisiti. . . . .	» 83
6.1. Acquisto dei frutti naturali. . . . .	» 87
6.2. Acquisto dei frutti civili. . . . .	» 88
7. I beni pubblici. . . . .	» 90
7.1. I beni demaniali. . . . .	» 92
7.1.1. (segue) Il regime giuridico dei beni demaniali. . . . .	» 95
7.1.2. (segue) Diritti demaniali su beni altrui. . . . .	» 99
7.2. Patrimonio indisponibile e disponibile. . . . .	» 103
7.2.1. (segue) Il regime giuridico dei beni costituenti il patrimonio indisponibile dello Stato e degli altri Enti Pubblici Territoriali. . . . .	» 109
7.3. La sdemanializzazione. . . . .	» 111
8. I beni degli enti ecclesiastici e gli edifici di culto. . . . .	» 129

## CAPITOLO II

## I BENI ECCLESIASTICI

1. Il Codice di diritto canonico. . . . .	Pag. 133
2. La struttura e la rappresentanza degli Enti ecclesiastici. . . . .	» 134
3. Il regime circolatorio dei beni ecclesiastici. . . . .	» 138
4. Il ruolo del notaio. . . . .	» 152

## CAPITOLO III

## IL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

1. Fonti normative. . . . .	Pag. 157
1.2. (segue) Il d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. . . . .	» 159
2. I vincoli paesaggistici (breve cenni). . . . .	» 160
3. I beni culturali. . . . .	» 165
3.1. I beni culturali demaniali. . . . .	» 165
3.2. I beni culturali appartenenti al patrimonio dello Stato, degli altri Enti pubblici (territoriali e non territoriali), ad Enti ecclesiastici civilmente riconosciuti e a persone giuridiche senza scopo di lucro. . . . .	» 166
3.3. I beni culturali appartenenti a persone fisiche o persone giuridiche con scopo di lucro. . . . .	» 168

4. Oggetto della tutela. . . . .	Pag. 170
4.1. (segue) Alcune ipotesi particolari. . . . .	» 172
4.2. (segue) Le universalità di mobili. . . . .	» 174
5. La ricognizione della natura culturale. . . . .	» 176
5.1. (segue) Il procedimento di verifica ai sensi dell'art. 12. . . . .	» 176
5.2. (segue) La dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13. . . . .	» 180
5.3. (segue) Il ricorso avverso la verifica o la dichiarazione di culturalità. . . . .	» 183
6. La tutela indiretta. . . . .	» 184
7. La circolazione dei beni culturali. . . . .	» 185
8. I beni inalienabili. . . . .	» 186
9. Il regime autorizzativo per la circolazione dei beni culturali. . . . .	» 191
9.1. I beni immobili demaniali: gli articoli 55 e 55 bis. . . . .	» 192
9.1.1. (segue) La clausola risolutiva espressa. . . . .	» 199
9.2. I beni che appartengono al patrimonio dello Stato, degli altri Enti pubblici, delle persone giuridiche senza scopo di lucro e degli Enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, disciplinati dall'art. 56. . . . .	» 200
10. Le sanzioni in caso di mancata autorizzazione. . . . .	» 202
11. La prelazione legale: La <i>denuntiatio</i> . . . . .	» 203
11.1. Casi nei quali è necessaria la denuncia. . . . .	» 205
11.1.1. (segue) Casi nei quali è dubbio l'obbligo di denuncia. . . . .	» 205
11.2. Il procedimento di denuncia. . . . .	» 212
12. La prelazione artistica. . . . .	» 217
12.1. Atti soggetti a prelazione. . . . .	» 219
12.1.1. (segue) Alienazione di quota indivisa. . . . .	» 229
12.2. Altre ipotesi discusse. . . . .	» 233
12.3. Il procedimento per l'esercizio del diritto di prelazione. . . . .	» 236
13. La nullità. . . . .	» 241
14. Usucapione dei beni culturali. . . . .	» 243

## CAPITOLO IV

## GLI IMMOBILI RICOMPRESI IN UN COMPENDIO UNICO

1. Gli immobili ricompresi in un c.d. compendio unico. . . . .	Pag. 249
2. Nozione. . . . .	» 252
3. Il compendio unico montano. . . . .	» 255
4. Il compendio unico generale. . . . .	» 260
5. Il vincolo di indivisibilità. . . . .	» 265

## CAPITOLO V

## GLI IMMOBILI POSTI IN ZONE DI CONFINE

1. Cenni storici. . . . .	Pag. 273
2. Il d.lgs. 15 marzo 2010, n. 66. . . . .	» 281

## CAPITOLO VI

## I TERRENI PERCORSI DAL FUOCO

1. La legge 21 novembre 2000, n. 353. . . . .	Pag. 285
2. La circolazione dei terreni percorsi dal fuoco. . . . .	» 286
3. Oggetto della disciplina di cui all'art. 10. . . . .	» 291
4. Atti soggetti alla disciplina di cui all'art. 10. . . . .	» 292
5. Le sanzioni. . . . .	» 295

## CAPITOLO VII

## I PARCHEGGI

1. I parcheggi. . . . .	Pag. 297
2. Parcheggi «Ponte». . . . .	» 300
2.1. (segue) Parcheggi «Ponte» e legge 28 febbraio 1985, n. 47. . . . .	» 310
2.2. I parcheggi realizzati in eccedenza. . . . .	» 313
2.3. La legge di semplificazione. . . . .	» 316
3. Parcheggi «Tognoli». . . . .	» 326
3.1. La creazione del vincolo pertinenziale dei posteggi realizzati su immobili in piena proprietà. . . . .	» 334
3.2. Il divieto di cessione separata dei posteggi realizzati su terreni pubblici concessi in proprietà superficaria. . . . .	» 343
3.3. Parcheggi «Tognoli» e spazi condominiali. . . . .	» 353
3.4. I decreti legge mai convertiti e il decreto legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito in legge 4 aprile 2012, n. 35. . . . .	» 357

## PARTE SECONDA

## I DIRITTI REALI IN GENERALE

## CAPITOLO I

## I DIRITTI REALI

1. I diritti reali. . . . .	Pag. 363
1.1. Premessa. . . . .	» 363
1.2. <i>Ius in re propria</i> e <i>iura in re aliena</i> . . . . .	» 364
1.3. Le caratteristiche dei diritti reali. . . . .	» 365

2. Il principio del numero chiuso dei diritti reali. . . . .	Pag. 370
2.1. Le altre figure connotate da realtà: rinvio. . . . .	» 374
3. La rinuncia ai diritti reali. . . . .	» 375
3.1. Premessa. . . . .	» 375
3.2. La rinuncia abdicativa. . . . .	» 376
3.2.1. (segue) L'accettazione e la recettizietà. . . . .	» 379
3.2.2. (segue) La rinuncia traslativa. . . . .	» 382
3.3. La rinuncia ai diritti reali. . . . .	» 383
3.3.1. (segue) La rinuncia alla quota indivisa di comproprietà. . . . .	» 385
3.3.2. (segue) La rinuncia al diritto di proprietà. . . . .	» 389

## CAPITOLO II

## ALTRE FIGURE CONNOTATE DI REALITÀ

1. Obbligazioni <i>propter rem</i> . . . . .	Pag. 395
2. Oneri reali. . . . .	» 403
3. Usi civici. . . . .	» 416
3.1. Cenni storici. . . . .	» 416
3.1.1. Il medioevo. . . . .	» 417
3.1.2. Gli anni '30. . . . .	» 418
3.1.3. La legislazione più recente. . . . .	» 423
3.2. Nozioni generali. . . . .	» 424
3.3. Usi civici <i>in re aliena</i> . . . . .	» 428
3.4. Le terre civiche. . . . .	» 430
3.4.1. Il procedimento di assegnazione. . . . .	» 431
3.4.1.1. I terreni utilizzabili come bosco o come pascolo permanente (c.d. categoria "A"). . . . .	» 434
3.4.1.2. I terreni utilizzabili come coltura agraria (c.d. categoria B). . . . .	» 435
3.4.2. Conclusioni. . . . .	» 436
3.4.2.1. La legittimazione. . . . .	» 437
3.4.2.2. La conciliazione. . . . .	» 438
3.5. L'edificazione sul suolo gravato da uso civico. . . . .	» 439
3.6. La legge 20 novembre 2017, n. 168. . . . .	» 441
4. I vincoli di segregazione patrimoniale. . . . .	» 447
4.1. (segue) L'art. 2929 <i>bis</i> cod. civ. sulla espropriazione di beni oggetto di vincoli di indisponibilità o di alienazione a titolo gratuito. . . . .	» 449
4.2. Vincolo di destinazione <i>ex art. 2645 ter</i> cod. civ. . . . .	» 459
4.3. Il <i>trust</i> (rinvio). . . . .	» 492

## CAPITOLO III

## IL TRUST

1. Il <i>trust</i> . . . . .	Pag. 493
1.1. (segue) Particolari tipologie di <i>trust</i> . . . . .	» 497
2. Premesse . . . . .	» 503
3. <i>Trust</i> interno: ammissibilità . . . . .	» 503
3.1. <i>Trust</i> interno e principio di tipicità dei diritti reali . . . . .	» 513
4. Natura giuridica del <i>trust</i> . . . . .	» 519
5. L'atto istitutivo . . . . .	» 527
5.1. L'atto istitutivo contenuto in un testamento: individuazione degli eredi e dei legatari . . . . .	» 531
6. I poteri . . . . .	» 534
7. Struttura del <i>trust</i> : opponibilità del vincolo e trascrizione . . . . .	» 536
8. I soggetti del <i>trust</i> e le loro posizioni giuridiche . . . . .	» 548
8.1. Il disponente . . . . .	» 548
8.2. Il <i>trustee</i> . . . . .	» 554
8.2.1. (segue) L'accettazione o il rifiuto dell'incarico da parte del <i>trustee</i> . . . . .	» 559
8.2.2. (segue) La cessazione dell'ufficio . . . . .	» 561
8.2.3. (segue) L'individuazione del nuovo <i>trustee</i> . . . . .	» 566
8.2.4. (segue) La successione dell'ufficio del <i>trustee</i> : gli aspetti civilistici . . . . .	» 568
8.2.5. (segue) Conclusioni . . . . .	» 576
8.2.6. (segue) La successione dell'ufficio del <i>trustee</i> : gli aspetti fiscali . . . . .	» 580
8.3. Il beneficiario . . . . .	» 582
8.4. Il guardiano . . . . .	» 584
9. La cessazione del <i>trust</i> . . . . .	» 585
9.1. La devoluzione finale dei beni . . . . .	» 588
10. La trasformazione di una società in <i>trust</i> . . . . .	» 589
11. Il ruolo e la responsabilità del notaio . . . . .	» 591

## CAPITOLO IV

## LA CESSIONE DI CUBATURA

1. Cenni storici . . . . .	Pag. 601
2. Genesi della cessione di cubatura c.d. "tradizionale": l'introduzione degli standards edilizi . . . . .	» 603
2.1. (segue) La pubblicità . . . . .	» 607
3. Genesi della c.d. "nuova" cessione di cubatura: la previsione di strumenti perequativi, compensativi e premiali . . . . .	» 609
4. La cessione di cubatura tradizionale . . . . .	» 615

4.1. (segue) I requisiti. . . . .	Pag. 618
4.2. Le differenti ricostruzioni sulla natura giuridica della cessione di cubatura tradizionale. . . . .	» 620
4.3. «Tesi» dell'atto traslativo di un diritto reale. . . . .	» 622
4.3.1. (segue) «Tesi» del diritto reale atipico. . . . .	» 625
4.3.2. (segue) «Tesi» del diritto di superficie. . . . .	» 626
4.3.3. (segue) «Tesi» della rinuncia abdicativa di un diritto reale. . . . .	» 627
4.3.4. (segue) «Tesi» del diritto di servitù. . . . .	» 630
4.4. «Tesi» del negozio ad effetti obbligatori. . . . .	» 635
4.4.1. (segue) L'opponibilità <i>erga omnes</i> . . . . .	» 640
4.5. «Tesi» dell'autosufficienza del provvedimento amministrativo. . . . .	» 641
5. La "nuova" cessione di cubatura. . . . .	» 646
5.1. (segue) Le differenze tra la cessione di cubatura "tradizionale" e la "nuova" cessione di cubatura. . . . .	» 650
5.2. La natura giuridica della c.d. nuova cessione di cubatura. . . . .	» 652
5.2.1. «Tesi» del diritto reale tipico. . . . .	» 653
5.2.2. «Tesi» del bene immateriale. . . . .	» 655
5.2.3. (segue) Le Sezioni Unite 9 giugno 2021, n. 16080. . . . .	» 660
6. Asservimento su proprio fondo. . . . .	» 662
7. La riserva di cubatura. . . . .	» 667
8. La cessione di cubatura e l'ipoteca. . . . .	» 671

## PARTE TERZA

**LA PROPRIETÀ**

## CAPITOLO I

**LA PROPRIETÀ**

1. La proprietà nella Costituzione. . . . .	Pag. 677
2. La proprietà nel Codice Civile. . . . .	» 680
3. Nozione. . . . .	» 681
4. La proprietà temporanea. . . . .	» 684
4.1. Sostituzione fedecommissaria. . . . .	» 686
4.2. Donazione con patto di reversibilità. . . . .	» 688
4.3. Proprietà superficaria a tempo determinato. . . . .	» 689
4.4. Legato di proprietà a termine. . . . .	» 692
4.5. Vendita con patto di riscatto. . . . .	» 694
4.6. Vendita con riserva della proprietà. . . . .	» 697
4.7. Il problema dell'ammissibilità della proprietà temporanea convenzionale. . . . .	» 699



5. Oggetto del diritto di proprietà.....	Pag. 702
5.1. (segue) La proprietà immobiliare.....	» 704
6. I limiti al diritto di proprietà.....	» 705
6.1. Il divieto di atti emulativi.....	» 707
6.2. L'espropriazione per pubblico interesse.....	» 711
6.3. La requisizione e l'imposizione di vincoli per gravi ed urgenti finalità pubbliche.....	» 714
6.4. Gli ammassi.....	» 715
6.5. I beni di interesse storico e artistico (rinvio).....	» 716

## CAPITOLO II

## LA PROPRIETÀ FONDIARIA

1. Nozione.....	Pag. 717
1.1. L'oggetto.....	» 718
1.2. (segue) I limiti verticali.....	» 719
1.3. (segue) I limiti orizzontali.....	» 721
2. La proprietà rurale.....	» 725
2.1. Il riordinamento della proprietà rurale.....	» 726
2.2. La bonifica integrale.....	» 727
3. I vincoli idrogeologici e protettivi.....	» 729
4. La proprietà edilizia. Brevi cenni sulla normativa urbanistica.....	» 730
4.1. (segue) La proprietà "conformata".....	» 744
5. I rapporti di vicinato.....	» 751
5.1. Immissioni.....	» 756
5.2. Distanze.....	» 762
5.2.1. Il rispetto della distanza legale tra edifici.....	» 762
5.2.2. Ambito di applicazione.....	» 767
5.2.3. I regolamenti comunali.....	» 770
5.2.4. Il criterio di prevenzione.....	» 776
5.2.4.1. (segue) Le costruzioni in appoggio e in aderenza.....	» 779
5.2.4.2. La comunione del muro (costruzione in appoggio).....	» 780
5.2.4.2.1. (segue) L'innesto.....	» 783
5.2.4.3. La costruzione in aderenza.....	» 785
5.2.5. La regolamentazione del muro comune.....	» 786
5.3. Luci e vedute.....	» 791
5.4. Lo stillicidio.....	» 794
5.5. Le acque.....	» 795

## CAPITOLO III

## I MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ

1. Nozioni generali. . . . .	Pag. 797
2. Negozi di accertamento e atti ricognitivi di diritti reali. . . . .	» 800
3. Occupazione. . . . .	» 806
4. Invenzione. . . . .	» 808
4.1. Tesoro. . . . .	» 815
5. Accessione. . . . .	» 816
5.1. Deroghe all'accessione. . . . .	» 820
5.2. Accessione ed edificazione sul suolo comune. . . . .	» 826
5.3. Accessione e comunione legale. . . . .	» 842
5.4. La disciplina dell'accessione in relazione a tre distinte fattispecie. . . . .	» 847
5.4.1. Opere fatte dal proprietario del suolo con materiale altrui. . . . .	» 847
5.4.2. Opere fatte dal terzo con materiali propri. . . . .	» 848
5.4.3. Opere fatte dal terzo con materiali altrui. . . . .	» 853
5.5. Accessione invertita: presupposti. . . . .	» 855
5.5.1. (segue) La disciplina. . . . .	» 860
5.5.2. Effetti dell'inoperatività dell'accessione invertita. . . . .	» 863
6. Unione e commistione. . . . .	» 864
7. Specificazione. . . . .	» 866

## CAPITOLO IV

## AZIONI A DIFESA DELLA PROPRIETÀ

1. Nozioni generali. . . . .	Pag. 869
2. Azione di rivendicazione. . . . .	» 872
3. Azione negatoria. . . . .	» 884
4. Azione di regolamento dei confini. . . . .	» 886
5. Azione per apposizione di termini. . . . .	» 893

## CAPITOLO V

## LA MULTIPROPRIETÀ

1. Nozione e fondamento. . . . .	Pag. 895
2. Il c.d. Codice del consumo e il c.d. Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo. . . . .	» 903
3. Diritto di recesso e divieto di acconti. . . . .	» 916
4. Obbligo di fideiussione e nullità di clausole difformi e di patti aggiunti. . . . .	» 920

5. Multiproprietà reale: nozione e struttura. . . . .	Pag. 923
5.1. Natura giuridica della multiproprietà reale. . . . .	» 925
5.1.1. Tesi del diritto reale atipico. . . . .	» 926
5.1.2. Tesi del diritto personale di godimento. . . . .	» 927
5.1.3. Tesi della proprietà temporanea. . . . .	» 929
5.1.4. Tesi della proprietà bidimensionale. . . . .	» 930
5.1.5. Tesi della comunione. . . . .	» 932
5.1.6. (segue) Critiche alla tesi della comunione. . . . .	» 939
6. La multiproprietà azionaria. . . . .	» 940
6.1. Diverse strutture che può assumere la multiproprietà azionaria. . . . .	» 944
6.2. Multiproprietà azionaria pura e impura. . . . .	» 950
7. Multiproprietà (alberghiera) e vincolo di destinazione alberghiera. . .	» 954
8. Multiproprietà e coerenza ipocatastale. . . . .	» 960

## PARTE QUARTA

**I DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

## CAPITOLO I

## IL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Nozione. . . . .	Pag. 971
2. Natura giuridica. . . . .	» 973
3. Soggetti legittimati. . . . .	» 978
4. Oggetto. . . . .	» 981
5. Diritti ed obblighi del concedente. . . . .	» 984
6. Diritti ed obblighi del concessionario. . . . .	» 986
7. Modi di costituzione. . . . .	» 988
8. Estinzione. . . . .	» 991
8.1. La rinuncia al diritto di superficie. . . . .	» 995
9. Il problema della c.d. colonna d'aria. . . . .	» 998

## CAPITOLO II

## L'ENFITEUSI

1. Origini storiche. . . . .	Pag. 1001
2. Natura giuridica. . . . .	» 1003
3. Oggetto. . . . .	» 1004
4. Soggetti legittimati. . . . .	» 1006
5. Modi di costituzione. . . . .	» 1008
5.1. Il contratto. . . . .	» 1008
5.2. La donazione. . . . .	» 1010

5.3. Il testamento.....	Pag. 1012
5.4. L'usucapione.....	» 1014
6. Durata.....	» 1016
7. Diritti dell'enfiteuta.....	» 1018
8. Obblighi dell'enfiteuta.....	» 1022
9. Diritti e obblighi del concedente.....	» 1026
10. Ricognizione.....	» 1027
11. Estinzione dell'enfiteusi.....	» 1030
11.1. (segue) Perimento totale o parziale del fondo.....	» 1031
11.2. (segue) Prescrizione del diritto dell'enfiteuta.....	» 1033
11.3. (segue) Affrancazione.....	» 1034
11.4. (segue) Devoluzione.....	» 1040
11.5. (segue) La rinuncia al diritto di enfiteusi.....	» 1042
12. Censi e livelli.....	» 1043

## CAPITOLO III

## IL DIRITTO DI USUFRUTTO

1. Nozione e natura giuridica.....	Pag. 1053
2. Oggetto.....	» 1055
2.1. Usufrutto di cose deteriorabili.....	» 1060
2.2. Usufrutto di cose consumabili (c.d. quasi-usufrutto).....	» 1061
2.3. Usufrutto di crediti.....	» 1064
2.4. Usufrutto di titoli di credito.....	» 1065
2.5. Usufrutto di eredità.....	» 1066
2.6. Usufrutto di azienda.....	» 1070
3. Contenuto.....	» 1073
3.1. Gli obblighi dell'usufruttuario: inventario e garanzia.....	» 1080
3.1.1. Gli altri obblighi derivanti dall'usufrutto.....	» 1086
3.2. Usufrutto legale e usufrutto ordinario.....	» 1091
4. Durata.....	» 1095
5. Costituzione.....	» 1100
5.1. In particolare: la riserva di usufrutto.....	» 1106
6. Usufrutto successivo.....	» 1112
7. Contitolarità dell'usufrutto.....	» 1119
8. Estinzione.....	» 1129
8.1. (segue) La rinuncia al diritto di usufrutto.....	» 1133

## CAPITOLO IV

## I DIRITTI DI USO E DI ABITAZIONE

1. Diritto di uso.....	Pag. 1137
2. Diritto di abitazione.....	» 1145

3. Divieto di cessione dei diritti di uso e di abitazione. . . . .	Pag. 1151
3.1. (segue) La rinuncia ai diritti di uso e di abitazione. . . . .	» 1159
4. I diritti di uso e di abitazione del coniuge superstite. . . . .	» 1161

## CAPITOLO V

## LE SERVITÙ PREDIALI

1. Nozione e fondamento. . . . .	Pag. 1169
2. Servitù irregolari. . . . .	» 1181
3. Principi generali. . . . .	» 1186
4. Elementi costitutivi. . . . .	» 1199
4.1. L'utilità. . . . .	» 1199
4.2. La predialità. . . . .	» 1201
4.3. L'unilateralità. . . . .	» 1202
4.4. L'indivisibilità. . . . .	» 1204
4.5. L'inseparabilità. . . . .	» 1206
4.6. La specialità. . . . .	» 1210
4.7. L'atipicità. . . . .	» 1210
5. Elementi eventuali. . . . .	» 1215
5.1. L'onerosità. . . . .	» 1215
5.2. La perpetuità. . . . .	» 1217
6. Oggetto. . . . .	» 1218
7. Contenuto. . . . .	» 1219
7.1. (segue) Comodità ed amenità. . . . .	» 1223
8. Servitù industriali. . . . .	» 1227
9. Servitù aziendali. . . . .	» 1229
10. Servitù di non concorrenza. . . . .	» 1230
11. Le principali distinzioni. . . . .	» 1233
11.1. Servitù negative e positive. . . . .	» 1233
11.2. Servitù continue e discontinue. . . . .	» 1233
11.3. Servitù apparenti e non apparenti. . . . .	» 1234
11.4. Servitù attive e passive. . . . .	» 1238
11.5. Servitù pubbliche e private. . . . .	» 1238
11.6. Servitù volontarie e coattive. . . . .	» 1242
12. Soggetti legittimati a costituire servitù passive. . . . .	» 1256
12.1. Pieno proprietario. . . . .	» 1256
12.2. Nudo proprietario. . . . .	» 1258
12.3. Enfiteuta. . . . .	» 1263
12.4. Usufruttuario. . . . .	» 1264
12.5. Comproprietario. . . . .	» 1266
12.6. Superficiario. . . . .	» 1274

13. Soggetti legittimati a costituire servitù attive. . . . .	Pag. 1275
13.1. Comproprietario. . . . .	» 1276
13.2. Altri titolari di diritti reali. . . . .	» 1278
14. Modi di costituzione. . . . .	» 1281
14.1. Contratto. . . . .	» 1284
14.2. Riserva (c.d. <i>deductio servitutis</i> ). . . . .	» 1288
14.3. Testamento. . . . .	» 1290
14.4. Inidoneità degli atti unilaterali. . . . .	» 1294
14.5. Modi di costituzione non negoziali: usucapione. . . . .	» 1296
14.6. Destinazione del padre di famiglia. . . . .	» 1305
15. Servitù per vantaggio futuro. . . . .	» 1317
15.1. Servitù per vantaggio futuro in senso stretto. . . . .	» 1319
15.2. Servitù a favore o a carico di un fondo da acquistare. . . . .	» 1321
15.3. Servitù a favore o a carico di un edificio da costruire. . . . .	» 1329
16. Esercizio della servitù. . . . .	» 1334
17. Opere sul fondo servente. . . . .	» 1341
18. Modifiche delle servitù. . . . .	» 1346
19. Divisione dei fondi. . . . .	» 1348
20. Estinzione delle servitù. . . . .	» 1353
20.1. Confusione. . . . .	» 1355
20.2. Prescrizione. . . . .	» 1356
20.3. Impossibilità di uso e mancanza di utilità. . . . .	» 1359
20.4. Rinuncia. . . . .	» 1364
20.5. Perimento dei fondi. . . . .	» 1369
20.6. Abbandono del fondo servente. . . . .	» 1370
21. Brevi cenni sulla tutela delle servitù. . . . .	» 1377
22. La pubblicità delle servitù. . . . .	» 1380
23. Il rapporto tra l'ipoteca e le servitù. . . . .	» 1386

## PARTE QUINTA

## LA COMUNIONE E IL CONDOMINIO

## CAPITOLO I

## LA COMUNIONE

1. Nozione e natura giuridica. . . . .	Pag. 1393
2. Figure di comunione. . . . .	» 1395
3. Comunione senza quote. . . . .	» 1406
4. Fonti della comunione. . . . .	» 1408
5. La quota e il contenuto del diritto di comunione. . . . .	» 1410
6. Atti di disposizione della quota. . . . .	» 1416

7. Obblighi dei compartecipi.....	Pag. 1421
8. Amministrazione.....	» 1423
9. Scioglimento della comunione.....	» 1425
9.1. Divisione.....	» 1431
9.1.1. Intervento nella divisione e opposizione.....	» 1441
9.1.2. Particolari forme di divisione.....	» 1446
9.1.3. Impugnazione della divisione.....	» 1453
10. Il problema delle c.d. masse plurime.....	» 1456
10.1. Gli aspetti fiscali.....	» 1460
10.2. (segue) L'atto di messa in comunione.....	» 1464
10.3. Casi in cui è necessario l'atto di messa in comunione.....	» 1469

## CAPITOLO II

### IL CONDOMINIO

1. Nozione e natura giuridica: la riforma del 2012.....	Pag. 1471
2. Parti comuni.....	» 1484
3. Il c.d. diritto di sopraelevazione.....	» 1508
4. Organi del condominio: amministratore ed assemblea.....	» 1516
5. Regolamento di condominio.....	» 1539
5.1. I c.d. vincoli di destinazione d'uso.....	» 1546
5.2. Il diritto di uso esclusivo: nozione.....	» 1551
5.3. La dottrina e la giurisprudenza antecedenti alle Sezioni Unite del 17 dicembre 2020.....	» 1552
5.4. Le Sezioni Unite del 17 dicembre 2020, n. 28972.....	» 1557
5.5. Conclusioni.....	» 1563
5.6. L'usucapione del bene comune in uso esclusivo.....	» 1566
6. Precostituzione di condominio.....	» 1568
6.1. La ricostruzione del condominio.....	» 1573
6.2. Il rapporto con la disciplina del d.lgs. 122/2005.....	» 1578
7. Il c.d. supercondominio.....	» 1581
8. Scioglimento del condominio.....	» 1584

## PARTE SESTA

### IL POSSESSO E L'USUCAPIONE

#### CAPITOLO I

#### IL POSSESSO

1. Generalità.....	Pag. 1589
2. Compossesso.....	» 1591

3. Oggetto del possesso. . . . .	Pag. 1593
4. Acquisto del possesso.. . . . .	» 1598
4.1. Interversione del possesso. . . . .	» 1602
4.2. Trasferimento del possesso. La c.d. vendita del possesso.. . . .	» 1604
4.3. (segue) La consegna differita.. . . . .	» 1608
5. Perdita del possesso. . . . .	» 1611
6. Azioni a difesa del possesso. . . . .	» 1612
7. Azioni di nunciazione. . . . .	» 1616
8. Acquisto di beni mobili mediante il possesso di buona fede. . . . .	» 1618

## CAPITOLO II

## L'USUCAPIONE

1. Generalità e presupposti. . . . .	Pag. 1623
1.1. Possesso. . . . .	» 1624
1.2. Decorso del tempo. . . . .	» 1629
2. Usucapione abbreviata. . . . .	» 1631
3. Oggetto dell'usucapione. . . . .	» 1634
3.1. Usucapione <i>pro quota</i> . . . . .	» 1639
4. Efficacia dell'usucapione. . . . .	» 1641
5. La c.d. <i>usucapio libertatis</i> . . . . .	» 1642
6. Accertamento dell'usucapione. . . . .	» 1645
6.1. Vendita dell'immobile usucapito. . . . .	» 1646
7. Conflitto tra usucapiente e avente causa dal precedente proprietario. . . . .	» 1649
8. Rinuncia all'usucapione. . . . .	» 1650

## APPENDICE

## I BENI COMUNI

Gianluca Dinacci

1. La commissione Rodotà: la genesi del progetto. . . . .	Pag. 1651
1.1. La commissione Rodotà: i presupposti del lavoro. . . . .	» 1654
1.2. La commissione Rodotà: le opzioni ed il mandato della commissione. . . . .	» 1655
1.3. La Commissione Rodotà: le linee generali della riforma proposta. . . . .	» 1658
1.4. La commissione Rodotà: le singole disposizioni del disegno di legge delega. . . . .	» 1663
2. Le storiche pronunce di Cass. S.U. 14 febbraio 2011, n. 3665 e Cass. S.U. 16 febbraio 2011, n. 3811. . . . .	» 1668



3. Il quadro normativo: i “beni comuni” e il riconoscimento dei domini collettivi. . . . .	Pag. 1675
4. Verso una categoria generale dei beni comuni. . . . .	» 1680
<i>Bibliografia</i> . . . . .	» 1689
<i>Indice delle sentenze</i> . . . . .	» 1729
<i>Indice Studi e Quesiti del Consiglio Nazionale del Notariato</i> . . . . .	» 1749
<i>Indice analitico</i> . . . . .	» 1757

L'estratto che stai consultando  
fa parte del volume in vendita  
su **ShopWKI**,  
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

**UTET**<sup>®</sup>  
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX