

SEMINARIO CORSO DI DIRITTO PRIVATO
- PROF.SSA SARA LANDINI -

I DIRITTI REALI DI GODIMENTO

LEZIONE DEL 10.10.2018

CHE COSA SONO I DIRITTI REALI?

I diritti reali sono diritti di carattere assoluto sulla cosa, che obbligano tutti i consociati a non impedire in alcun modo il pacifico esercizio del diritto da parte del suo titolare.

I DIRITTI REALI POSSONO ESSERE:

- PIENI - es. il diritto di proprietà.
- LIMITATI (o MINORI si esercitano su cose di cui è proprietario un altro soggetto).

I DIRITTI REALI LIMITATI A LORO VOLTA SI DISTINGUONO IN:

- DI GODIMENTO
- DI GARANZIA

QUALI SONO I DIRITTI REALI DI GARANZIA?

- DIRITTO DI PEGNO (si tratta di un diritto reale di garanzia su un bene altrui, costituito per fungere da garanzia di un credito o di un bene mobile);
- DIRITTO DI IPOTECA (si tratta di un diritto reale di garanzia su un bene altrui avente ad oggetto un bene immobile).

QUALI SONO I DIRITTI REALI DI GODIMENTO?

- 1) *DIRITTO DI USUFRUTTO;*
- 2) *DIRITTO DI SERVITU';*
- 3) *DIRITTO DI SUPERFICIE;*
- 4) *DIRITTO DI USO;*
- 5) *DIRITTO DI ABITAZIONE;*
- 6) *DIRITTO DI ENFITEUSI.*

QUALI SONO LE CARATTERISTICHE COMUNI A TUTTI I DIRITTI REALI DI GODIMENTO?

- sono diritti reali minori che attribuiscono alcune o tutte le facoltà di godimento ma non di disposizione sulla cosa;
- sono diritti reali immediati in quanto il titolare si soddisfa direttamente sulla cosa;
- sono diritti reali tipici, ossia in numero chiuso esclusivamente quelli previsti dalla legge;
- sono diritti reali di sequela, ossia sono opponibili anche a tutti gli eventuali e successivi proprietari.

QUALI RAPPORTI INTERCORRONO TRA IL DIRITTO REALE DI PROPRIETA' E I DIRITTI REALI DI GODIMENTO?

Si parla di elasticità della proprietà. Quando si estingue un diritto reale su cosa altrui il proprietario riacquista il pieno esercizio dei suoi poteri e, di conseguenza, la proprietà che prima era limitata e compressa, torna ad essere piena ed esclusiva.

1) CHE COSA E' L'USUFRUTTO?

ART. 981 C.C.: “*L’usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica*”.

Ne consegue che l’usufrutto è un diritto reale di godimento che consiste nel poter godere di un bene, e dei relativi redditi, di proprietà altrui.

L’unico limite al godimento della cosa mediante usufrutto è il divieto di alterare la destinazione economica della cosa stessa.

CHE COSA RESTA AL PROPRIETARIO QUANDO LA COSA E' SOGGETTA ALL'USUFRUTTO DI TERZI?

In capo al proprietario rimane sempre la nuda proprietà, ossia il diritto di disporre del bene, ma non di trarre utilità dallo stesso (godimento della cosa).

Es.: se il bene oggetto di usufrutto è un vigneto, l'usufruttuario non potrà costruirvi, né trasformarlo in un orto ovvero in un frutteto o ancora in un'area di parcheggio.

QUALE E' LA DIFFERENZA TRA NUDO PROPRIETARIO ED USUFRUTTUARIO?

- Il nudo proprietario potrà sempre **disporre** della cosa.
- L'usufruttuario potrà soltanto **godere** di quella cosa.

DURATA DELL'USUFRUTTO.

L'usufrutto è un DIRITTO REALE TEMPORANEO (art. 979 c.c.) ed in ogni caso non si trasmette **MAI** agli eredi.

La sua durata massima si distingue a seconda che si tratti di persona fisica ovvero di persona giuridica.

- La durata massima dell'usufrutto per la persona fisica coincide con la durata della vita del suo titolare;
- La durata massima dell'usufrutto per la persona giuridica può essere trent'anni.

MODI DI COSTITUZIONE:

Il diritto di usufrutto si può costituire:

- **per legge** (cd. usufrutto legale): i genitori esercenti la responsabilità genitoriale hanno in comune l'usufrutto dei beni del figlio - art. 324 c.c.;
- **per contratto** (cd. usufrutto volontario): se viene costituito usufrutto avente ad oggetto beni immobili, è sempre richiesta la forma scritta a pena di nullità - art. 1350 c.c.;
- **per testamento**;
- **per provvedimento del giudice** (cd. usufrutto giudiziale) - art. 194 c.c.;
- **per usucapione** (esercizio prolungato nel tempo del diritto).

CHE COSA E' L'USUCAPIONE?

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà o di un altro diritto reale di godimento su di essa, mediante il possesso della cosa stessa per un periodo di tempo stabilito dalla legge.

PERTANTO: SI PUO' USUCAPIRE SIA LA PROPRIETA' POSSEDENDOLA, SIA UN DIRITTO REALE DI GODIMENTO ESERCITANDOLO (*es. posseggo un terreno per oltre vent'anni ovvero percorro la medesima strada appartenente al fondo di un terzo per oltre vent'anni*).

COME MATURA L'USUCAPIONE?

Affinché il possesso possa implicare l'acquisto della proprietà o di un altro diritto reale di godimento è sempre necessario che lo stesso presenti determinate caratteristiche e, segnatamente, che possa definirsi pacifico (non violento), pubblico (non clandestino), continuo e non interrotto.

QUALI SONO I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DELL'USUFRUTTUARIO?

- l'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, utilizzandola nel modo che riterrà più opportuno, ma sempre senza poterne mutare la destinazione economica;
- l'usufruttuario ha diritto di fare suoi i frutti naturali e civili della cosa (art. 984 c.c.);
- l'usufruttuario può concedere in locazione il bene a terzi;
- l'usufruttuario deve usare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia;
- l'usufruttuario deve sempre affrontare le spese ordinarie per l'amministrazione e la manutenzione del bene.

QUALI SONO I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO?

- il proprietario è tale anche sul tesoro che sia rinvenuto dall'usufruttuario durante il godimento della cosa (art. 988 c.c.);
- il proprietario può sempre alienare la nuda proprietà del bene;
- il proprietario deve sempre provvedere alle riparazioni straordinarie della cosa (art. 1005 c.c.) ovvero pagare le imposte e i pesi che gravano sulla proprietà (art. 1009 c.c.).

MODI DI ESTINZIONE:

- Morte dell'usufruttuario o scadenza del termine trentennale se trattasi di persona giuridica;
- Prescrizione ventennale per non uso;
- Confusione (quando si ha la riunione dell'usufruttuario e del proprietario nella stessa persona);
- Scadenza del termine convenuto per la durata dell'usufrutto.

In ogni caso, quando termina l'usufrutto, la proprietà torna ad espandersi (cd. elasticità del diritto di proprietà).

2) CHE COSA E' LA SERVITU'?

ART. 1027 C.C.: “*La servitù consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario*”.

Il fondo su cui il peso è imposto è definito SERVENTE;
Il fondo che gode dell'utilità è definito DOMINANTE.

QUALI SONO LE CARATTERISTICHE DELLA SERVITU' PREDIALE?

- PREDIALITA' (da *praedium* - fondo): E' un peso gravante su di un fondo (servente) per il vantaggio duraturo di un altro fondo (dominante);
- REALITA': il passaggio della proprietà coincide con la sequela della servitù rispetto al bene;
- APPARTENENZA DEI FONDI A PROPRIETARI DIVERSI: non si può avere servitù se i due fondi appartengono al medesimo proprietario.
- IMPOSSIBILITA' PER LA SERVITU' DI ESPLICARSI IN UN FARE: il titolare del fondo servente non deve mai compiere alcun atto, ma solo permettere l'attività del titolare del fondo dominante.

COME SI DISTINGUONO LE SERVITU'?

- **COATTIVE**: Sono tutte quelle servitù che la legge consente di costituire anche senza il consenso del proprietario del fondo servente (es. ogni qual volta un fondo non ha accesso alla strada pubblica o la sua realizzazione comporterebbe un eccessivo dispendio o disagio -fondo intercluso- il proprietario ha diritto di passare sul fondo altrui).
- **VOLONTARIE**: sono quelle che nascono in virtù e grazie alla volontà dell'uomo ed in particolare per:

1. **CONTRATTO**: quando i proprietari del fondo servente e di quello dominante stabiliscono concordemente di far nascere una servitù. A tal proposito basti ricordare che il contratto deve avere necessariamente la forma scritta (art. 1350 c.c.) e deve essere trascritto (art. 2643, n. 4 c.c.);
2. **TESTAMENTO**: quando la servitù si costituisce mediante un atto di ultima volontà. Anche in questo caso il testamento deve essere trascritto nei registri immobiliari (art. 2648 c.c.);
3. **DESTINAZIONE DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA**: consiste nella creazione di una servitù laddove in passato i fondi, ora divisi, erano di un unico proprietario, e la divisione del fondo in più fondi appartenenti a proprietari diversi abbia determinato la necessità che uno o più di essi serva, a determinati fini, uno o più fondi;
4. **USUCAPIONE**: possesso continuato ed ininterrotto del fondo servente per un periodo tale da consentire la costituzione della servitù.

LE SERVITU' SI DISTINGUONO ANCHE IN:

- SERVITU' POSITIVE E NEGATIVE:

POSITIVE sono quelle in cui il proprietario del fondo dominante, per esercitare il suo diritto, deve porre in essere un comportamento attivo, che il proprietario del fondo servente deve subire (es. della servitù di passaggio);

NEGATIVE sono quelle che implicano esclusivamente che il proprietario del fondo servente non faccia qualcosa (es. della servitù di non elevazione della propria abitazione).

- SERVITU' APPARENTI E NON APPARENTI:

APPARENTI sono quelle per il cui esercizio sono necessarie delle opere visibili e permanenti (es. servitù di acquedotto, canali, pozzi, condutture elettriche);

NON APPARENTI sono quelle che non implicano l'esistenza di opere, artificiali o naturali, materiali o immateriali, dal carattere permanente, tali da rivelare inequivocabilmente il peso gravante sul fondo servente (es. servitù di passaggio senza opere stabili ma solo con un sentiero consumato da tempo).

- SERVITU' CONTINUE E DISCONTINUE:

CONTINUE sono quelle il cui esercizio avviene senza interruzione, non richiedendo un esercizio fondato sul fatto dell'uomo (ad es. la servitù di acquedotto);

DISCONTINUE sono quelle il cui esercizio saltuario può essere effettuato anche a intervalli temporali molto lunghi (es. servitù di non edificazione che non necessita per il suo esercizio di un fatto attuale dell'uomo, ma soltanto del *facere* del proprietario del fondo servente).

MODI DI ESTINZIONE:

- Contratto (accordo tra le parti volto ad estinguere la servitù);
- Prescrizione ventennale per non uso;
- Confusione (quando si ha la riunione dell'usufruttuario e del proprietario nella stessa persona);
- Rinuncia da parte del proprietario del fondo dominante;
- Espropriazione del fondo dominante ovvero del fondo servente.

3) CHE COSA E' IL DIRITTO DI SUPERFICIE?

ART. 952 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”*.

Pertanto, in deroga al principio dell'accessione il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere sul suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.

4) CHE COSA E' IL DIRITTO DI USO?

ART. 1021 C.C.: *“Chi ha il diritto d’uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia”*.

5) CHE COSA E' IL DIRITTO DI ABITAZIONE?

ART. 1022 C.C.: *“Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia”*.

IL DIRITTO DI USO ED IL DIRITTO DI ABITAZIONE sono entrambi diritti reali di godimento limitati rispetto al diritto di usufrutto.

CHE COSA RILEVA PER ENTRAMBI?

- **LA NOZIONE DI FAMIGLIA**, in virtù della quale dovrà essere parametrato il bisogno (la famiglia comprende il coniuge, i figli, anche se nati dopo la costituzione del diritto di uso e di abitazione, i figli adottivi, i figli naturali riconosciuti e gli affiliati).

DIVIETI: *I diritti di uso ed abitazione non possono essere ceduti o dati in locazione in quanto personalissimi.*

QUALI SONO GLI OBBLIGHI DELL'USUARIO O DEL TITOLARE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE?

- devono restituire la cosa alla scadenza del diritto;
- colui che ha l'uso di un fondo o ne raccoglie i frutti ovvero colui che ha il diritto di abitazione ed occupa tutta la casa sono tenuti al pagamento delle spese di coltura, alle riparazioni ordinarie ed al pagamento dei tributi come accade per l'usufruttuario.

Per tutto quanto non disciplinato si applicano sia al diritto di uso che a quello di abitazione le disposizioni del codice civile in materia di usufrutto.

CHE COSA E' L'ENFITEUSI?

L'enfiteusi è quel particolare istituto giuridico con il quale il proprietario di un terreno concede ad un soggetto (enfiteuta) poteri molto ampi, quali il diritto di godere del fondo, di farne propri i frutti e di utilizzarne il sottosuolo.

Lo scopo originario dell'istituto era quello di impedire l'abbandono dei terreni agricoli da parte dei loro proprietari.

QUALI SONO I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DELL'ENFITEUTA?

- ha gli stessi diritti del proprietario con riguardo ai frutti, all'utilizzo del sottosuolo ed alle accessioni;
- assume l'obbligo pagare un canone periodico;
- assume l'obbligo di migliorare il fondo.

QUALE E' LA DURATA DELL'ENFITEUSI?

- può essere perpetua, ossia contratta a tempo indeterminato;
- può essere anche a tempo determinato, ma deve avere una durata minima di venti anni, in quanto deve consentire all'enfiteuta di apportare adeguati miglioramenti al fondo.

COME SI COSTITUISCE L'ENFITEUSI?

- per contratto (la stipula deve avere forma scritta a pena di nullità ed è soggetta a trascrizione nei registri immobiliari);
- per testamento;
- per usucapione, in ragione del possesso continuato ed ininterrotto per vent'anni;

COME SI ESTINGUE L'ENFITEUSI?

- per decorso del tempo previsto, se è stata costituita a termine;
- per rinuncia del titolare;
- per confusione, ossia quando l'enfiteuta diventa egli stesso proprietario del fondo;
- per perimento del fondo;
- per prescrizione: il titolare non fa uso del diritto per venti anni.

COSA E' L'AFFRANCAZIONE?

E' quel particolare istituto giuridico che consente all'enfiteuta di divenire proprietario del terreno, pagando una somma di denaro pari a quindici volte il canone annuo.

Non è necessario il consenso del concedente, il quale non può in alcun modo opporsi.

Pertanto, l'enfiteuta in caso di mancato trasferimento della proprietà a fronte del pagamento del dovuto, può rivolgersi al giudice per ottenere una sentenza costitutiva.