

INDICE

<i>Prefazione</i>	11
-------------------	----

CAPITOLO I I DIRITTI REALI IN GENERALE

1. Cenni introduttivi sui diritti reali	13
2. La tesi tradizionale della tipicità	15
3. La tesi prevalente sulla ammissibilità di diritti reali tipici a contenuto atipico	17
3.1. Le servitù volontarie atipiche, la proprietà temporanea legale e volontaria	18
4. L'uso del contratto ad effetti obbligatori come alternativa alla creazione di diritti reali tipici	23
4.1. La servitù di parcheggio, il caso Wind-Tre (Sez. Un. n. 8434 del 2020), il diritto reale d'uso esclusivo della cosa comune (Sez. Un. n. 28972 del 2020)	24
4.2. Altri casi discussi. A) Il diritto del coniuge sui beni de residuo (Sez. Un. 15889 del 2022). B) La cessione dei diritti edificatori (Sez. Un. 16080 del 2021). C) Il diritto derivante da un provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale. D) Le obligationes propter rem e l'abbandono liberatorio. E) La multiproprietà, il condhotel	34

CAPITOLO II LA PROPRIETÀ

1. Le fonti e la duplice funzione della proprietà privata	57
2. I limiti al diritto di proprietà fondiaria a tutela dell'interesse pubblico, i Piani Regolatori, la distinzione tra vincoli conformativi e vincoli espropriativi alla luce delle precisazioni della Corte Costituzionale	60
2.1. La tecnica delle perequazione urbanistica, i diritti edificatori tra perequazione e cessione di cubatura, l'art. 2643 n. 2 bis c.c.	64

2.2. La natura giuridica dei diritti edificatori e del contratto di cessione (Sez. Un. n. 16080 del 2021)	70
2.3. Le aree destinate a parcheggio nella disciplina introdotta dalle disposizioni legislative che si sono succedute nel tempo	80
3. Gli atti emulativi, l'elemento oggettivo e quello soggettivo, l'aemulatio per omissionem	86
4. I limiti al diritto di proprietà nell'interesse dei privati (c.d. rapporti di vicinato). La nozione e la distinzione dalle servitù	88
4.1. La distanza tra fabbricati, il criterio di prevenzione, la diversa distanza dai regolamenti comunali, la tutela avverso la violazione delle distanze	89
4.2. Le immissioni, la nozione di intollerabilità (Cass. n. 6906 del 2019), il rapporto tra i due comuni dell'art. 844 c.c., i soggetti legittimati alla tutela, il bene protetto con particolare riferimento alla salute (Cass. n. 21649 del 2021)	96
5. Le azioni a difesa del diritto di proprietà e le differenze rispetto ad altre azioni (rivendicazione, azione negatoria, azione di regolamento di confini e per apposizione di termini, azione di restituzione, petitio hereditatis)	104

CAPITOLO III IL POSSESSO

1. Nozione e distinzione con la detenzione, la ratio della tutela del possesso	111
2. L'oggetto del possesso, con particolare riguardo al possesso dell'azienda (Sez. Un. n. 5087 del 5087) ed alla c.d. spiritualizzazione del possesso	113
3. La vendita del possesso (Cass. n. 13222 del 2014)	117
4. La tutela del possesso, con particolare riferimento alla tutela aquiliana del possesso e al rapporto con le azioni petitorie (Sez. Un. n. 12306 del 2015 e Corte Cost. n. 25 del 1992)	119
5. L'usucapione, distinzione con la fattispecie di cui all'art. 1153 c.c., il fondamento dell'istituto, gli elementi costitutivi	122
5.1. L'opponibilità dell'usucapione ai terzi ex artt. 2651 e 2643 co. 12-bis c.c., il problema dell'usucapione autodichiarata	125
6. Gli acquisti a non domino, il conflitto tra interessi e la mediazione operata dal legislatore; la tesi del Mengoni	127
6.1. Gli acquisti a non domino collegati al possesso	129

6.2. Gli acquisti a non domino collegati alla apparentia iuris	130
6.3. I requisiti comuni a tutte le ipotesi di acquisto a non domino, la buona fede, il titolo astrattamente idoneo con particolare riferimento alla donazione di cosa altrui (Sez. Un. 5068 del 2016); la individuazione del soggetto (il c.d. terzo acquirente). Casi estranei agli acquisti a non domino	132
6.4. Il rilievo che assume la trascrizione negli acquisti a non domino	137

CAPITOLO IV LA COMUNIONE E IL CONDOMINIO

1. La comunione; la nozione, l'aspetto strutturale, la plurifunzionalità della quota, le fonti; comunione e società	139
2. Il condominio negli edifici, la nozione, gli aspetti differenziali rispetto alla comunione	147
2.1. La natura giuridica del condominio (Sez. Un. n. 19663 del 2014 e n. 10934 del 2019, Corte di Giustizia UE 2 aprile 2020 c-329/19)	149
2.2. La responsabilità per le obbligazioni condominiali nei confronti dei terzi (Sez. Un. n. 9148 del 2008, legge n. 220 del 2012)	156
2.3. Il lastrico solare, le spese per la riparazione, la responsabilità per i danni da infiltrazione (Cass. n. 3239 del 2017)	158
2.4. Il condominio minimo e il supercondominio (Sez. Un. n. 2046 del 2006, art. 1117 bis c.c.)	160
2.5. Il diritto di sopraelevazione, la titolarità del diritto, il fondamento, il problema relativo ai sottotetti (Sez. Un. n. 16794 del 2007)	163
2.6. La costruzione su suolo comune realizzata da uno solo dei comproprietari (Sez. Un. n. 3873 del 2018)	169
2.7. La distruzione dell'edificio condominiale (Cass. n. 71716 del 2020)	174
2.8. Questioni sull'invalidità delle delibere condominiali (Sez. Un. n. 9839 del 2021)	175

CAPITOLO V I DIRITTI REALI DI GODIMENTO

1. Le servitù prediali: la definizione e il concetto di realtà	179
--	-----

1.1. Il modello strutturale (i requisiti e i principi)	180
1.2. La disciplina relativa all'esercizio delle servitù	184
1.3. Tipi di servitù prediali	185
1.4. La costituzione, l'estinzione e la tutela delle servitù	188
1.5. Adminicula servitutis e prestazioni accessorie	192
1.6. La risoluzione per eccessiva onerosità del contratto costitutivo della servitù	194
2. L'usufrutto: l'uti ed il frui salva rerum substantia, i diritti e gli obblighi dell'usufruttuario, le cause estintive	195
2.1. L'usufrutto congiuntivo e successivo	198
2.2. L'oggetto dell'usufrutto, il quasi usufrutto	199
2.3. L'uso e l'abitazione, la costituzione legale di cui all'art. 540 c.c. (Sez. Un. n. 4847 del 2013)	202
3. Il diritto di superficie: il diritto di accessione, le deroghe legali e convenzionali	204
3.1. Il diritto di superficie nella duplice fattispecie prevista dall'art. 952 c.c. e la rilevanza della distinzione	206
3.2. La natura giuridica e la costituzione del diritto di superficie	209
3.3. Le cause estintive del diritto di superficie e i suoi effetti	210
3.4. Cenni al diritto di superficie sui beni pubblici	212
4. L'enfiteusi: la definizione e la disciplina giuridica (artt. 957 ss. c.c.)	212
4.1. La ricognizione, l'affrancazione e la devoluzione	213