



Il nuovo Codice Civile facile da comprendere

SMEMBRAMENTI DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

- Gli smembramenti del diritto di proprietà sono regolamentati dal Nuovo Codice Civile al **titolo III, art. 693-772**. Questi sono i seguenti:
 - diritto di superficie
 - diritto di usufrutto;
 - diritto di uso;
 - diritto di abitazione;
 - diritto di servitù.

- Il Nuovo Codice Civile non contiene anche una definizione di quello che significano gli „smembramenti del diritto di proprietà”, ma secondo la dottrina rappresentano i *diritti reali principali, decorsi dal diritto di proprietà privata su un bene proprietà di un'altra persona, costituiti o acquisiti attraverso il trasferimento di alcuni elementi del contenuto giuridico del diritto di proprietà sul relativo bene nei confronti di un'altra persona, o attraverso l'esercizio di tali elementi da parte del proprietario del bene e un'altra persona.*

Diritto di superficie

- **Regolamentazione:** Il diritto di superficie è un istituto giuridico espressamente regolamentato nel Nuovo Codice civile, agli artt. **693-702 del Nuovo Codice Civile**.
- **Definizione:** diritto di avere o di edificare una costruzione sul terreno altrui, al di sopra o nel sottosuolo di quel terreno, sul quale il superficiario acquista un diritto di servirsi della cosa (art. 693).
- **Caratteristiche** del diritto di superficie: *diritto reale principale* (si può costituire soltanto sui beni immobili), *diritto derivato* (è il risultato dello smembramento del diritto di proprietà sul terreno), *diritto temporaneo* (durata massima del termine di superficie è di 99 anni, con possibilità di rinnovo alla scadenza del termine, secondo l'art. 694 del nuovo codice civile).
- **L'acquisto del diritto di superficie**, secondo la regolamentazione del nuovo Codice civile, si può fare attraverso atto giuridico (atto unilaterale, come il testamento, o convenzione), nonché attraverso usucapione o altro modo previsto dalla legge. In tutti i casi si applicano le disposizioni relative al libro fondiario.
- **Estensione e esercizio del diritto di superficie:** Il diritto di superficie si esercita entro i limiti e nelle condizioni dell'atto costitutivo. In mancanza di una stipolazione contraria, l'esercizio del diritto di superficie è delimitato dalla superficie di terreno sul quale sarà fatta la costruzione e da quella necessaria allo sfruttamento della costruzione o, a seconda del caso, dalla superficie di terreno afferente e da quella necessaria allo sfruttamento della costruzione edificata. (art. 695 comma 1 del Nuovo Codice Civile).
- Le disposizioni speciali riguardano l'**interdizione della modifica della costruzione** da parte del titolare del diritto di superficie, il quale ha l'obbligo, in caso di ricostruzione, di rispettare la forma iniziale. In caso di violazione di tali disposizioni, il proprietario del terreno può richiedere, entro tre anni, la cessazione della superficie o il ritorno alla situazione precedente.

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un'interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.

- **Difesa del diritto di superficie:** Il diritto di superficie può essere difeso attraverso l'*azione confessoria di superficie*, azione che può essere intentata contro qualsiasi persona, anche contro il proprietario del terreno, se ostacola l'esercizio del diritto. Il diritto all'azione è imprescrittibile.
- **Costituzione a titolo gratuito della superficie – Valutazione della prestazione del superficiario :** Nel caso in cui la superficie è stata costituita a titolo gratuito, se le parti non hanno previsto altre modalità di pagamento della prestazione da parte del superficiario, il titolare del diritto di superficie deve, sotto la forma delle rate mensili, una somma pari all'affitto determinato sul mercato libero, tenendo conto del tipo di terreno, della destinazione della costruzione nel caso in cui esiste, della zona dove si trova il terreno, nonché di ogni altro criterio di determinazione del controvalore dell'uso. In caso di disaccordo tra le parti, l'importo dovuto al proprietario del terreno sarà fissato dall'autorità giudiziaria (art. 697).
- **Cessazione della superficie :** Il diritto di superficie si esaurisce a seguito della radiazione dal libro fondiario per una delle seguenti cause:
 - alla scadenza del termine;
 - attraverso consolidamento, se il terreno e la costruzione diventano proprietà della stessa persona;
 - come conseguenza della scomparsa della costruzione, se esiste una stipolazione espressa in tal senso;
 - in altri modi previsti dalla legge.
- **Effetti della cessazione della superficie :** In assenza di una stipolazione contraria, il proprietario del terreno diventa proprietario della costruzione edificata dal superficiario, per accessione, con l'obbligo di pagare la costruzione al valore di circolazione della data della scadenza del termine. Esiste anche la possibilità, nel caso in cui la costruzione ha un valore molto superiore al terreno, che il proprietario del terreno possa obbligare il superficiario ad acquistare il terreno al valore di mercato.

Diritto di usufrutto

- **Regolamentazione:** Il diritto di usufrutto è regolamentato agli artt. 703 – 748 del nuovo codice civile.
- **Definizione:** „L'usufrutto è il diritto di usare il bene di un'altra persona e di raccogliere i frutti come il proprietario, però con l'impegno di conservarne la sostanza...”.
- **Acquisto del diritto di usufrutto:** l'usufrutto si può costituire con atto giuridico, usucapione o altri modi previsti dalla legge, con l'applicazione delle disposizioni in materia di libro fondiario. L'usufrutto si può costituire soltanto in favore di una persona esistente.
- **Oggetto del diritto di usufrutto:** ogni bene mobile o immobile, *corporeale o incorporeale, incluso l'asse patrimoniale, un'universalità di fatto o aliquota*. Non possono fare oggetto del diritto di usufrutto i beni del dominio pubblico. Nel nuovo codice civile sono state espressamente introdotte disposizioni speciali relative all'usufrutto sui *crediti*, incluso su una *rendita vitalizia*, sulle *azioni* o sulle *parti sociali*, nonché *l'usufrutto sul fondo di commercio* (art. 737-745 del Nuovo codice civile).
- **Difesa del diritto di usufrutto:** Tale diritto può essere difeso con un'*azione confessoria*, nelle stesse condizioni in cui può essere esercitata anche nel caso della superficie.
- **Durata dell'usufrutto:** L'usufrutto *in favore di una persona fisica* è al massimo vitalizio. L'usufrutto costituito *in favore di una persona giuridica* può avere la durata massima di 30 anni. Allorquando è costituito con il superamento di tale termine, l'usufrutto si riduce di diritto a 30 anni. Se non è stata prevista la durata dell'usufrutto, si presume che è vitalizio o, a seconda del caso, che è costituito per una durata di 30 anni. L'usufrutto costituito fino alla data alla quale un'altra persona compierà una certa età dura fino a quella data, anche se la persona morirebbe prima di compiere l'età prevista.
- **I diritti dell'usufruttuario** sono:
 - di uso esclusivo del bene, incluso il diritto di raccogliere i suoi frutti (naturali, industriali, civili e anche utili);
 - di richiedere e di ottenere la consegna del bene;

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un'interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.

- di disporre, in qualità di proprietario buono, dei beni che, senza essere consumabili, si deteriorano rapidamente a seguito dell'uso. In questo caso, alla fine dell'usufrutto, l'usufruttuario rimborserà il valore che ha avuto il bene all'ultima data.
- di cessione dell'usufrutto;
- di noleggiare o, a seconda del caso, di dare in affitto il bene ricevuto in usufrutto;
- di sfruttare le parti di foreste alte destinate al taglio regolare, sia che si tratti di tagli periodici su un certo tratto di terra, sia che si tratti di tagli per un numero di alberi scelti su tutta la superficie del fondo;
- di prendere dalle foreste pertiche per le vigne;
- di prendere i prodotti annui o periodici degli alberi, con il rispetto dell'uso ordinario del proprietario, entro i limiti delle disposizioni legali;
- diritto sugli alberi fruttiferi che si seccano e su quelli caduti in modo accidentale;
- diritto sulle cave petriere e di sabbia sfruttate.
- *in caso di credito*: diritto di riscuotere il capitale e di percepire gli interessi del credito, diritto di aumentare il capitale, diritto elettorale, diritto ai dividendi.

➤ **Obblighi dell'usufruttuario.** Questi consistono sia in un obbligo generale, assieme a tutti coloro che formano il soggetto passivo, di rispettare il diritto alla nuda proprietà, sia in certi obblighi dell'usufruttuario, espressione dei rapporti speciali tra usufruttuario e il nudo proprietario:

- di fare l'inventario dei beni mobili e di constatare lo stato in cui si trovano gli immobili, salvo il caso in cui l'usufrutto di un bene mobile è acquisito per usucapione;
- di rispettare la destinazione assegnata ai beni dal nudo proprietario, salvo il caso in cui si garantisce una crescita del valore del bene o almeno non si reca alcun danno agli interessi del proprietario;
- di risarcire il nudo proprietario di ogni danno recato a seguito dell'uso inadeguato dei beni consegnati in usufrutto;
- di depositare una garanzia per l'adempimento dei suoi obblighi;
- di effettuare le riparazioni di manutenzione del bene; le riparazioni grandi sono a carico dell'usufruttuario allorché sono determinate dalla mancata effettuazione delle riparazioni di manutenzione.
- di sostenere tutte le cariche e le spese risultate dalle vertenze riguardanti l'uso del bene, la raccolta dei frutti o l'incasso dei redditi;
- di portare subito a conoscenza del nudo proprietario ogni usurpazione del fondo e ogni opposizione contro il diritto di proprietà, sotto pena di obbligo al pagamento dei danni-interessi.

➤ **Diritti del nudo proprietario.** I suesposti obblighi dell'usufruttuario diventano, nei rapporti giuridici, diritti di credito del nudo proprietario. Si tratta, ad esempio, del diritto di richiedere di redigere l'inventario, di conservare il bene, di effettuare le riparazioni di manutenzione, del diritto di richiedere risarcimenti, del diritto di richiedere la restituzione del bene e altri simili.

➤ **Obblighi del nudo proprietario.** In genere, il nudo proprietario ha un obbligo generale negativo di non disturbare l'esercizio del diritto di usufrutto. „Il proprietario non può con la sua azione, sotto alcuna forma, ledere i diritti dell'usufruttuario”.

➤ **Estinzione dell'usufrutto:** Le modalità di estinzione dell'usufrutto, di cui agli artt. 746-748 del nuovo codice civile sono sette, ossia:

- morte o, a seconda del caso, cessazione della personalità giuridica dell'usufruttuario;
- scadenza del termine per il quale è stato costituito l'usufrutto;
- consolidamento (quando la stessa persona acquisisce tanto la qualità di proprietario quanto quella di usufruttuario);
- mancato uso per 10 anni, e, in caso di crediti, per 2 anni;
- scomparsa completa del bene sottoposto all'usufrutto;
- abuso di utilizzo;
- rinuncia dell'usufruttuario.

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un'interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.

Diritto di uso e diritto di abitazione

- **Regolamentazione:** I diritti di uso e di abitazione sono regolamentati dagli artt. 749-754 del nuovo codice civile.
- **Definizione:** **L'uso** è il diritto di una persona di usare il bene altrui e di raccogliere i frutti naturali ed industriali soltanto per le proprie necessità e della sua famiglia. **L'abitazione** è il diritto di una persona di vivere nell'abitazione del nudo proprietario assieme al coniuge ed ai figli, anche se non è stato coniugato o non aveva figli alla data della costituzione dell'abitazione, nonchè assieme ai genitori o alle altre persone che sostiene.
- **Caratteristiche:** Questi due smembramenti del diritto di proprietà sono diversi dall'usufrutto perchè, oltre al fatto che non sono cessibili, è vietata anche la cessione dell'emolumento (benefici del titolare risultati dall'esercizio del diritto). Il titolare del relativo smembramento non può esercitare il diritto che per le sue necessità e della sua famiglia.
- **La differenza** tra il diritto di uso ed il diritto di abitazione risulta dall'oggetto di tali smembramenti. Il diritto di abitazione si costituisce su un'abitazione e il diritto di uso su alcuni beni mobili o immobili, salvo l'abitazione.
- Il diritto di uso ed il diritto di abitazione si sottopongono, per quanto riguarda la costituzione, l'esercizio e l'estinzione, alle regole in materia di usufrutto.

Diritto di servitù (le servitù)

- **Regolamentazione:** il diritto di servitù è regolamentato dagli artt. 755 – 772 del Nuovo Codice civile.
- **Definizione:** la servitù è il *carico che grava un immobile per l'uso o l'utilità dell'immobile di un altro proprietario*. Di solito, la servitù presuppone due immobili appartenenti a proprietari diversi, di cui uno (degli immobili) è il *fondo dominante*, e quello che „supporta la servitù” è il *fondo asservito*. Possono esistere però anche situazioni in cui le servitù possono avere carattere reciproco. Nell'art. 755 comma (2) del nuovo codice civile si fa presente che il fondo dominante può con la costituzione della servitù, aumentare l'utilità economica o la comodità.
- **Costituzione:** la servitù si può costituire soltanto in base ad un atto giuridico o attraverso l'usucapione.
- **Classifica:**
 - *servitù apparenti e servitù non apparenti*, in funzione del modo di determinazione attraverso un segno manifesto (una porta, una finestra, ecc.), o meno (la servitù di non costruire oltre una certa altezza);
 - *servitù continue e servitù discontinue*, in funzione del modo di esercitazione, che può essere continuo, senza il fatto dell'essere umano (servitù di vista) o discontinuo, dove è necessario il fatto attuale dell'essere umano (servitù di passaggio);
 - *servitù positive e servitù negative*, quelle positive coinvolgendo l'esercizio in parte di alcune prerogative del diritto di proprietà sul fondo asservito e le servitù negative sono quelle secondo le quali il proprietario del fondo asservito è tenuto a astenersi dall'esercizio di alcune delle prerogative del suo diritto di proprietà (ad esempio la servitù di non costruire).
- **Gli obblighi a carico del proprietario del fondo asservito** sono, principalmente, quelli che riguardano il rispetto degli obblighi assunti per assicurare l'uso e l'utilità del fondo dominante nonchè l'iscrizione sul libro fondiario e l'obbligo si trasmette, su questa via, agli acquirenti successivi del fondo asservito. Per quanto riguarda l'astensione del proprietario del fondo asservito di impedire l'esercizio della servitù, questi non può impedire il proprietario del fondo asservito di cambiare il posto attraverso il quale esercita la servitù, nella misura in cui l'esercizio della servitù rimane sempre confortevole per il proprietario del fondo dominante.
- **I diritti e gli obblighi del proprietario del fondo dominante**, sono, principalmente:

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un'interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.

- il diritto di prendere tutte le misure e di fare a sue spese tutti i lavori per esercitare e conservare la servitù;
- l'obbligo di non peggiorare la situazione del fondo asservito e di non recare danni con l'esercizio della servitù.
- **Estinzione delle servitù** : Le servitù si esauriscono in via principale attraverso la loro radiazione dal libro fondiario per una delle seguenti cause:
 - a) consolidamento, allorquando entrambi i fondi arrivano ad avere lo stesso proprietario;
 - b) rinuncia del proprietario del fondo dominante;
 - c) arrivo a termine;
 - d) riscatto;
 - e) impossibilità definitiva di esercizio;
 - f) mancato uso per 10 anni;
 - g) scomparsa di ogni utilità loro.
- (2) La servitù si esaurisce, inoltre, attraverso l'espropriazione del fondo asservito, se la servitù è contraria all'utilità pubblica alla quale sarà assegnato il bene espropriato.

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un'interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.