

# INDICE

*pag.*

## Parte Prima LA PROPRIETÀ

Capitolo Primo – I BENI	3
1. I beni e le cose	3
2. Le cose comuni a tutti	4
3. I beni comuni	5
4. I beni immateriali	7
5. I nuovi beni	9
6. Valori mobiliari e strumenti finanziari	10
7. Beni mobili ed immobili	11
8. Le energie	14
9. I beni mobili registrati	15
10. Beni generici e specifici	16
11. Beni fungibili ed infungibili	16
12. Beni consumabili ed inconsumabili	18
13. Beni divisibili ed indivisibili	18
14. Il maso chiuso	19
15. Le universalità di mobili	19
16. <i>L'universitas iuris</i>	22
17. Le pertinenze	23
18. I beni composti	29
19. Gli accessori	30
20. I frutti	31
21. I frutti spontanei	32
22. I beni futuri	33
23. I beni pubblici	34
24. I mezzi di produzione	40
25. I beni ecclesiastici	42
26. I beni culturali	42
27. Le cose fuori commercio	44
28. Il patrimonio	45
29. I beni negativi	46
Capitolo Secondo – LA PROPRIETÀ	49
1. Alle origini della proprietà privata	49

	<i>pag.</i>
2. Dal <i>dominium</i> romano alla proprietà moderna	51
3. Da Pothier ai codici	53
4. L'abuso del diritto	56
5. Il contenuto del diritto di proprietà	58
6. Gli atti emulativi	61
7. La proprietà nella Costituzione	66
8. Il diritto all'abitazione	67
9. L'espropriazione	67
10. La nazionalizzazione	73
11. La requisizione	73
12. La crisi del diritto di proprietà	74
Capitolo Terzo – LA PROPRIETÀ FONDIARIA	77
1. I limiti verticali	77
2. Il sottosuolo	78
3. Lo spazio	80
4. Il regime del sottosuolo e del soprasuolo	82
5. I limiti orizzontali	82
6. Caccia e pesca	84
7. Accesso al fondo	86
Capitolo Quarto – USI INCOMPATIBILI ED IMMISSIONI	89
<i>Sezione prima</i> – GLI USI INCOMPATIBILI	89
1. Gli usi incompatibili	89
2. Le classificazioni tradizionali degli effetti esterni	91
3. Per una nuova tipologia degli usi incompatibili	92
4. I beni pubblici	95
5. I beni caratterizzati da un uso assolutamente rivale	96
6. I beni caratterizzati da un uso non completamente rivale	97
7. Gli strumenti per la gestione dei conflitti allocativi	99
<i>Sezione seconda</i> – LE IMMISSIONI	103
1. Dalla tutela proprietaria a quella risarcitoria in materia di immissioni	103
2. Rimedio inibitorio e tutela della salute e dell'ambiente	111
<i>Sezione terza</i> – LA REGOLAMENTAZIONE	114
1. Usi incompatibili e decisioni centralizzate	114
2. Le esternalità positive	119
3. Gli strumenti per la gestione dei conflitti allocativi	123

	<i>pag.</i>
Capitolo Quinto – LA PROPRIETÀ AGRICOLA	127
1. La disciplina costituzionale	127
2. L'estensione	127
3. La bonifica	129
4. I vincoli	130
 Capitolo Sesto – LA PROPRIETÀ EDILIZIA	 133
1. Il contenuto della proprietà edilizia	133
2. I limiti	134
3. Lo <i>jus aedificandi</i>	136
4. Le convenzioni urbanistiche	139
5. La cessione di cubatura	142
 Capitolo Settimo – LE DISTANZE LEGALI	 147
1. La disciplina delle distanze	147
2. Le distanze nelle costruzioni	147
3. Il diritto di prevenzione	152
4. La comunione forzata del muro	157
5. L'innesto nel muro sul confine	161
6. Le costruzioni in aderenza	161
7. I muri di cinta	162
8. Le altre esenzioni	163
9. I rimedi	164
10. Il muro divisorio	168
11. La costruzione del muro di cinta	171
12. Le distanze per attività pericolose	173
13. Le distanze per gli alberi	179
14. Le distanze per gli apiari	183
15. Le luci e le vedute	184
16. Le acque	195
 Capitolo Ottavo – I MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ	 203
1. I modi di acquisto a titolo originario e derivativo	203
2. L'occupazione	204
3. L'invenzione	209
4. Il tesoro	213
5. L'accessione	215
6. L'accessione invertita	227
7. L'accessione invertita nel sistema	231
8. L'occupazione acquisitiva	233
9. L'unione e la commistione	239

	<i>pag.</i>
10. La specificazione	242
11. Alluvione, avulsione, isole ed alveo abbandonato	244
 Capitolo Nono – LE AZIONI A TUTELA DELLA PROPRIETÀ	 247
1. Le azioni reipersecutorie	247
2. L'azione di rivendicazione	248
3. L'azione negatoria	253
4. L'azione di regolamento di confini	256
5. L'azione di apposizione di termini	259
 Capitolo Decimo – LA PERDITA DELLA PROPRIETÀ	 261
1. La perdita della proprietà	261
2. L'abbandono	261
3. La rinuncia	264
4. L'abbandono liberatorio	265
 <b>Parte Seconda</b> <b>I DIRITTI REALI LIMITATI</b>	
 Capitolo Undicesimo – I DIRITTI REALI LIMITATI	 269
1. La nozione di diritto reale	269
2. La distinzione tra diritti reali e diritti di credito	270
3. I diritti personali di godimento	273
 Capitolo Dodicesimo – LA SUPERFICIE	 275
1. Evoluzione storica del diritto di superficie	275
2. Ragioni giustificative dell'istituto	277
3. Il diritto di superficie	278
4. Costituzione e circolazione	280
5. Problemi di qualificazione della fattispecie	282
6. Nozione di costruzione	283
7. Le piantagioni	284
8. Il sottosuolo	285
9. La sopraelevazione	286
10. Diritto di superficie e condominio	287
11. Superficie e comunione dei beni	288
12. I contratti di trasferimento di volumetria	289
13. Beni pubblici	290
14. Edilizia residenziale su suolo pubblico	292

	<i>pag.</i>
15. Parcheggi in superficie	292
16. Diritti ed obblighi delle parti	293
17. Estinzione	295
18. La tutela	299
Capitolo Tredicesimo – L'ENFITEUSI	301
1. Il diritto di enfiteusi	301
2. L'estinzione dell'enfiteusi	303
Capitolo Quattordicesimo – USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE	307
1. Cenni storici e comparatistici	307
2. L'usufrutto	308
3. Tassatività e tipicità dei diritti reali	309
4. Autonomia privata ed usufrutto	311
5. Legittimazione del costituente	316
6. L'usufrutto legale	317
7. L'usufrutto giudiziale	321
8. Altri modi di costituzione dell'usufrutto	322
9. La comunione di godimento	322
10. L'usufrutto congiuntivo	322
11. L'usufrutto successivo	323
12. I diritti dell'usufruttuario	323
13. I doveri dell'usufruttuario	326
14. I doveri del proprietario	328
15. Contenuto ed esercizio del diritto	328
16. I frutti	330
17. La destinazione economica	332
18. La facoltà di disposizione	333
19. L'oggetto	337
20. Il quasi usufrutto	341
21. La durata	341
22. Modifica ed estinzione	342
23. L'abuso	346
24. Addizioni e miglioramenti	348
25. Tutela	349
26. Il diritto d'uso	350
27. Il diritto d'abitazione	354
Capitolo Quindicesimo – LE SERVITÙ	357
1. Profili storici e comparatistici	357
2. La nozione	361
3. L'utilità	362

	<i>pag.</i>
4. Le servitù industriali, aziendali e di non concorrenza	366
5. L'utilità futura	368
6. La tipologia	369
7. La costituzione	370
8. I soggetti	377
9. Le prestazioni accessorie	378
10. I rimedi sinallagmatici	381
11. L'esercizio delle servitù	385
12. L'estinzione	392
13. La tutela	396
14. Le servitù coattive	398
15. Le figure tipiche	401
16. La servitù di presa o di derivazione di acqua	421
17. La servitù degli scoli e degli avanzi di acqua	424
18. Le servitù pubbliche	426
19. Le servitù di uso pubblico	426
20. Gli usi civici	428
21. Il diritto di installare aerei esterni per audizioni radiofoniche	429
Capitolo Sedicesimo – LA COMUNIONE	431
<i>Sezione prima – IL REGIME</i>	431
1. I modelli	431
2. La natura	432
3. Comunione e società	433
4. La tipologia	434
5. L'oggetto	435
6. Le quote	435
7. L'uso della cosa comune	437
8. Gli obblighi dei partecipanti	440
9. L'amministrazione	440
10. Il regolamento	444
11. L'amministratore	445
12. L'impugnazione delle deliberazioni	446
13. La tutela	447
<i>Sezione seconda – LA DIVISIONE</i>	448
1. La natura	448
2. Gli atti di disposizione	450
3. Scioglimento e divisione	451
4. La divisione contrattuale	454
5. La divisione giudiziale	455
6. La formazione delle parti	457
7. L'intervento dei creditori ed aventi causa	460

	<i>pag.</i>
8. Le garanzie	461
9. L'invalidità	461
10. La rescissione degli atti diversi dalla divisione	464

## Capitolo Diciassettesimo – IL CONDOMINIO 469

1. Cenni storici	469
2. La nozione	470
3. La costituzione	471
4. Le parti comuni	473
5. L'uso delle cose comuni	478
6. Compossesso e azione di manutenzione	482
7. Le innovazioni	482
8. Le spese	486
9. La sopraelevazione	496
10. L'amministratore	498
11. L'assemblea	505
12. Il dissenso dei condomini rispetto alle liti	509
13. L'invalidità delle delibere	510
14. Il regolamento	514
15. Le tabelle millesimali	517
16. L'estinzione del condominio	519
17. Il piccolo condominio	521
18. Il rinvio alle norme sulla comunione	522
19. Il super condomino	522
20. La multiproprietà	523

## Parte Terza IL POSSESSO

### Capitolo Diciottesimo – IL POSSESSO 529

#### *Sezione prima* – DISPOSIZIONI GENERALI 529

1. Il possesso e le ragioni della sua tutela	529
2. I modelli di tutela possessoria	531
3. Possesso ed esercizio del diritto	533
4. Il potere di fatto	534
5. <i>L'animus possidendi</i>	536
6. La tolleranza	538
7. Possesso e diritto reale	540
8. Possesso di cose fuori commercio	543
9. I diritti sui beni immateriali	543
10. L'imprenditore ed il contraente	545

	<i>pag.</i>
11. Le energie	547
12. Possesso e trasmissioni radiotelevisive	548
13. Possesso ed azienda	550
14. L'acquisto del possesso a titolo originario	551
15. L'acquisto del possesso a titolo derivativo	554
16. Il costituito possessorio implicito	557
17. Accessione del possesso e successione nel possesso	561
18. La detenzione	562
19. La detenzione per ragioni di servizio e di ospitalità	565
20. I frutti	567
21. Le spese	570
22. I miglioramenti	570
23. La tutela aquiliana del possesso	572
24. La perdita del possesso	576
 <i>Sezione seconda – LA REGOLA POSSESSO VALE TITOLO</i>	 578
1. Profili storici e comparatistici	578
2. L'oggetto	581
3. Il possesso	585
4. Il titolo idoneo	587
5. La buona fede	590
6. Gli effetti	592
7. Il conflitto tra più acquirenti di beni mobili	592
8. Conflitti in materia di diritti sui beni immateriali	593
 <i>Sezione terza – L'USUCAPIONE</i>	 595
1. Profili storici e comparatistici	595
2. L'oggetto	596
3. Il possesso	602
4. Il tempo	605
5. L'usucapione abbreviata	609
6. L'usucapione speciale	613
7. La disciplina	616
8. Gli effetti	619
9. La rinuncia all'usucapione	623
10. L'immemoriale	623
11. L'usucapione nel sistema tavolare	624
 <b>Capitolo Diciannovesimo – LE AZIONI A TUTELA DEL POSSESSO</b>	 625
1. Le azioni possessorie	625
2. I rimedi	627
3. L'azione di reintegrazione	627
4. L'elemento oggettivo dello spoglio	629

	<i>pag.</i>
5. L'elemento soggettivo dello spoglio	631
6. I legittimati attivi e passivi all'azione	633
7. Tutela possessoria e pubblica amministrazione	635
8. Lo spoglio tramite ufficiale giudiziario	636
9. L'eccezione <i>feci sed iure feci</i>	636
10. Le cause di giustificazione	637
11. I termini	637
12. L'azione di manutenzione	638
13. Spese e miglioramenti	640
14. Il procedimento possessorio	641
15. Le azioni di nuova opera e di danno temuto	642