

SOMMARIO

| | |
|---|--------|
| Presentazione di <i>Pasquale D'Ascola</i> | VII |
| Prefazione di <i>Luigi Salvato</i> | XI |
| Introduzione. | XXXI |
| Gli Autori | XXXIII |

Capitolo I

I BENI MOBILI, I BENI MOBILI REGISTRATI E I BENI IMMOBILI

di *Andrea Penta*

| | |
|--|----|
| 1. La difficile linea di demarcazione della categoria dei beni | 1 |
| 2. Le parti integranti e le parti accessorie | 3 |
| 3. I beni immobili | 4 |
| 4. Le interazioni tra beni mobili e beni immobili | 6 |
| 5. Gli aspetti fiscali. | 7 |
| 6. Le energie | 10 |
| 7. I beni mobili iscritti in pubblici registri | 11 |
| 8. Le universalità di mobili | 12 |

Capitolo II

LE PERTINENZE

di *Diego Dinardo e Maria Rita Guarino*

| | |
|---|----|
| 1. Nozione. | 15 |
| 2. Il vincolo funzionale: profili oggettivi e soggettivi. | 18 |
| 3. Soggetti legittimati. | 24 |
| 4. Circolazione e diritti dei terzi | 26 |
| 5. Pertinenze normative | 34 |
| 6. Parcheggi | 37 |

Capitolo III

I FRUTTI

di *Diego Dinardo e Maria Rita Guarino*

| | |
|---|----|
| 1. Definizione e caratteri distintivi | 49 |
|---|----|

| | | |
|----|--|----|
| 2. | Frutti naturali e modalità di acquisto | 51 |
| 3. | Frutti civili e modalità di acquisto | 56 |

Capitolo IV

I BENI APPARTENENTI ALLO STATO, AGLI ENTI PUBBLICI E AGLI ENTI ECCLESIASTICI

di *Andrea Penta*

| | | |
|----|--|----|
| 1. | Il demanio pubblico | 61 |
| 2. | La sdemanializzazione dei beni pubblici | 65 |
| 3. | Il regime giuridico e l'ambito applicativo delle acque pubbliche | 68 |
| | 3.1. Il demanio lacuale | 69 |
| | 3.2. Il demanio marittimo | 70 |
| 4. | Il demanio stradale | 72 |
| | 4.1. La servitù di uso pubblico | 75 |
| 5. | La condizione giuridica del demanio pubblico | 77 |
| 6. | I beni patrimoniali disponibili e indisponibili | 80 |
| 7. | I beni immobili vacanti | 86 |
| 8. | La condizione giuridica dei beni patrimoniali | 87 |
| 9. | I beni degli enti ecclesiastici e degli edifici di culto | 88 |

Capitolo V

LA PROPRIETÀ

di *Valeria Pirari*

| | | |
|----|---|-----|
| 1. | Contenuto del diritto di proprietà: limiti e obblighi | 91 |
| 2. | Gli atti emulativi | 96 |
| | 2.1. <i>Segue</i> : legittimazione attiva ed elementi costitutivi | 98 |
| | 2.2. <i>Segue</i> : gli atti omissivi | 101 |
| | 2.3. <i>Segue</i> : abuso del diritto, scopo perseguito e assenza di utilità | 102 |
| 3. | La proprietà fondiaria | 104 |
| 4. | Delimitazione verticale del diritto di proprietà | 104 |
| | 4.1. <i>Segue</i> : spazio aereo | 105 |
| | 4.1.1. <i>Segue</i> : atti di disposizione | 109 |
| | 4.1.2. <i>Segue</i> : <i>ius excludendi alios</i> | 110 |
| | 4.1.3. <i>Segue</i> : cenni processuali | 113 |
| | 4.2. <i>Segue</i> : il sottosuolo | 114 |
| | 4.2.1. <i>Segue</i> : applicazione nel condominio | 115 |
| | 4.2.2. <i>Segue</i> : atti di disposizione del sottosuolo | 117 |
| | 4.2.3. <i>Segue</i> : limiti di utilizzo del sottosuolo | 121 |
| 5. | La chiusura del fondo | 121 |
| 6. | La caccia e la pesca | 124 |
| 7. | L'accesso degli estranei al fondo: natura dell'istituto, condizioni di esercizio del diritto e soggetti legittimati | 127 |
| | 7.1. <i>Segue</i> : intervento del giudice e oggetto dell'accertamento | 130 |
| | 7.2. <i>Segue</i> : indennizzo | 131 |

8. Obbligazioni *propter rem*: nozione, ambito applicativo e fattispecie simili 132

Capitolo VI
LE IMMISSIONI

di *Valeria Pirari*

1. Premessa 147
2. Natura dell'istituto 153
3. Legittimazione attiva 155
4. Legittimazione passiva 156
5. I provvedimenti del giudice 158
6. Caratteristica delle immissioni 159
- 6.1. *Segue*: il carattere della materialità 160
- 6.2. *Segue*: carattere indiretto e immediato 164
- 6.3. *Segue*: continuità o periodicità e attualità 166
- 6.4. *Segue*: la contiguità dei fondi 166
- 6.5. *Segue*: l'elemento soggettivo 167
7. La normale tollerabilità e gli ulteriori requisiti 168
- 7.1. *Segue*: gli altri criteri e il rapporto con quello della normale tollerabilità 169
- 7.2. *Segue*: il criterio della condizione dei luoghi 172
- 7.3. *Segue*: il temperamento tra esigenze della produzione e ragioni della proprietà 173
- 7.4. *Segue*: il criterio del preuso 174

Capitolo VII
LA PROPRIETÀ RURALE

di *Valeria Pirari*

1. La proprietà rurale 177
2. Il riordino della proprietà rurale 181
3. La bonifica integrale: i consorzi di bonifica 185
- 3.1. *Segue*: natura dei consorzi di bonifica 186
- 3.2. *Segue*: i contributi 192
- 3.3. *Segue*: riparto di giurisdizione in materia di contributi 197
4. Consorzi di miglioramento fondiario 201
5. Vincoli idrogeologici e difese fluviali 204

Capitolo VIII
**LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI:
PREMESSE E MODALITÀ APPLICATIVE**

di *Raffaele Sabato*

1. Il contenuto e la *ratio* di una disciplina civilistica sulle distanze tra costruzioni: premesse e rinvio 207
2. L'ambito di vigenza del principio di prevenzione 213

| | | |
|----|--|-----|
| 3. | Le “costruzioni” rilevanti ai fini delle distanze: generalità e rinvio | 218 |
| 4. | Le nozioni di fondi “finitimi” e costruzioni “frontistanti”: le modalità di misurazione delle distanze | 230 |
| 5. | L’individuazione della disciplina in tema di distanze applicabile: premesse e rinvio | 243 |
| 6. | Distanze tra costruzioni e condominio | 247 |
| 7. | Il risarcimento del danno. | 248 |

Capitolo IX

LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI E LE ALTEZZE DEGLI EDIFICI NEL D.M. 2 APRILE 1968, N. 1444

di *Angelo Cerulo*

| | | |
|--------|--|-----|
| 1. | Le distanze tra costruzioni, tra tutela della proprietà e governo del territorio | 252 |
| 1.1. | Le connessioni tra competenza legislativa esclusiva statale (ordinamento civile) e competenza concorrente (governo del territorio) . | 252 |
| 1.2. | Le deroghe alla disciplina statale: i presupposti di legittimità e i limiti | 254 |
| 1.2.1. | L’art. 9, ultimo comma, del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, come punto di equilibrio | 259 |
| 1.2.2. | L’art. 2- <i>bis</i> del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 | 259 |
| 1.2.3. | Le novità del d.l. 18 aprile 2019, n. 32 (Decreto sblocca cantieri) | 260 |
| 1.2.4. | Le novità del d.l. 17 marzo 2020, n. 18 e del d.l. 19 maggio 2020, n. 34, e l’emergenza Covid-19. | 263 |
| 1.2.5. | Le deroghe alla disciplina sulle distanze nella giurisprudenza della Corte di cassazione e del Consiglio di Stato . | 263 |
| 2. | Il d.m. 2 aprile 1968, n. 1444: le origini, il dibattito sulla vincolatività per i privati, le finalità della normativa sulle distanze | 267 |
| 2.1. | Il d.m. 2 aprile 1968, n. 1444: la genesi dell’intervento normativo. | 267 |
| 2.2. | La discussa vincolatività per i privati: l’iniziale orientamento negativo. | 268 |
| 2.3. | L’orientamento favorevole all’operatività delle prescrizioni anche nei rapporti tra privati | 269 |
| 2.3.1. | La sostituzione di diritto alle previsioni difformi degli strumenti urbanistici comunali | 271 |
| 2.3.2. | La sostituzione di diritto anche nel caso di mancata previsione di distanze tra fabbricati | 272 |
| 2.4. | L’operatività delle previsioni dell’art. 17 della “legge ponte” . . . | 273 |
| 2.5. | La finalità dell’art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 | 274 |
| 2.6. | La successione di norme nel tempo. | 275 |
| 2.7. | La giurisdizione | 277 |
| 2.8. | La legittimazione a contestare dinanzi al giudice amministrativo la violazione in tema di distanze fra costruzioni | 278 |
| 3. | Le prescrizioni del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, in punto di distanze: aspetti generali. | 279 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 3.1. | Le zone territoriali omogenee | 279 |
| 3.2. | Le distanze minime nelle diverse zone territoriali omogenee . . . | 280 |
| 3.3. | Il presupposto della realizzazione su una zona territoriale omogenea. | 281 |
| 3.4. | La nozione di costruzione | 282 |
| 3.5. | Le costruzioni realizzate su suolo pubblico | 285 |
| 3.6. | Le opere finalizzate ad eliminare le barriere architettoniche. . . . | 286 |
| 4. | Le opere di risanamento conservativo e le ristrutturazioni nelle zone territoriali omogenee A. | 286 |
| 5. | La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti | 289 |
| 5.1. | Gli interventi ricompresi nella disciplina imperativa | 290 |
| 5.1.1. | I nuovi edifici | 290 |
| 5.1.2. | La demolizione e la successiva ricostruzione degli immobili. | 292 |
| 5.1.2.1. | Le novità del d.l. 18 aprile 2019, n. 32 | 293 |
| 5.1.2.2. | Le novità del d.l. 16 luglio 2020, n. 76 | 295 |
| 5.1.3. | Gli interventi di ristrutturazione che costituiscono nuova costruzione | 297 |
| 5.1.4. | Le sopraelevazioni | 297 |
| 5.2. | La nozione di parete finestrata | 298 |
| 5.3. | L'applicabilità della disciplina anche quando una sola delle pareti sia finestrata | 300 |
| 5.4. | La nozione di edifici antistanti. | 303 |
| 5.5. | La misurazione delle distanze | 307 |
| 5.6. | Le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e il principio di prevenzione | 310 |
| 5.7. | Le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e la possibilità di costruire in aderenza | 310 |
| 6. | La distanza, prevista nelle zone C, pari all'altezza del fabbricato più alto. | 311 |
| 7. | La disciplina delle altezze degli edifici | 312 |
| 7.1. | Le prescrizioni dell'art. 8 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 | 312 |
| 7.2. | Funzione e inderogabilità delle prescrizioni in materia di altezze. | 314 |
| 7.3. | La legittimità costituzionale delle deroghe alla disciplina delle altezze. | 315 |

Capitolo X

I MURI, LE OPERE PERICOLOSE O NOCIVE E LE PIANTE

di *Mariacristina Carpinelli*

| | | |
|------|--|-----|
| 1. | Le distanze legali: i muri di cinta e gli altri muri isolati | 317 |
| 1.1. | I muri di contenimento. | 319 |
| 2. | La comunione forzata dei muri | 320 |
| 2.1. | L'indennità di medianza ed acquisto della comunione del muro posto sul confine | 321 |
| 2.2. | La comunione forzata del muro che non è sul confine. | 322 |
| 2.3. | Innesto nel muro sul confine. | 324 |
| 3. | La presunzione di comunione del muro divisorio. | 325 |
| 3.1. | La presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio | 326 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 4. | Riparazioni e ricostruzioni del muro comune | 327 |
| 4.1. | La rinuncia alla comunione del muro. | 328 |
| 5. | La costruzione del muro di cinta nelle aree abitate. | 329 |
| 6. | Le spese di costruzione e conservazione dei muri nei fondi a dislivello negli abitati. | 330 |
| 7. | L'utilizzo del muro comune | 331 |
| 7.1. | L'innalzamento del muro comune. | 333 |
| 8. | Le distanze per pozzi, cisterne e fosse di latrina e di concime | 334 |
| 8.1. | Le distanze per le tubazioni | 335 |
| 8.2. | Derogabilità della disposizione contenuta nell'art. 889 c.c. e tutela. | 336 |
| 8.3. | L'art. 889 c.c. e condominio | 337 |
| 9. | Le distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi | 338 |
| 10. | Distanze per canali e fossi | 340 |
| 10.1. | La presunzione di comunione del fosso interposto tra due fondi. | 341 |
| 11. | Le distanze minime per gli apiari | 342 |
| 12. | La distanza per alberi e siepi | 343 |
| 12.1. | La nozione di albero di alto e medio fusto e di siepe | 345 |
| 12.2. | L'estirpazione di alberi e siepi poste a distanza illegale | 346 |
| 12.3. | L'usucapione del diritto a mantenere gli alberi a distanza illegale. | 347 |
| 13. | La disciplina dei rami e delle radici. | 348 |
| 14. | La presunzione di comproprietà di siepi e di alberi | 350 |

Capitolo XI

LE LUCI E LE VEDUTE

di *Dario Cavallari*

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | Le vedute: requisiti e distinzione dalle luci | 353 |
| 2. | Le vedute dirette, oblique e laterali: caratteristiche. | 355 |
| 2.1. | Le vedute in appiombato. | 358 |
| 3. | Il fondo del vicino e la distinzione fra finestra e porta. | 359 |
| 4. | Le servitù di luce ed aria e le servitù di veduta | 362 |
| 5. | Le luci regolari e quelle irregolari: la regolarizzazione delle luci | 364 |
| 6. | Le luci: loro apertura sul muro proprio e su quello comune | 371 |
| 7. | Le costruzioni in appoggio e in aderenza e il diritto di chiudere le luci | 374 |
| 8. | Le vedute dirette e le distanze. | 376 |
| 9. | Le vedute dirette e la loro apertura a distanza irregolare: conseguenze | 381 |
| 10. | Le vedute laterali ed oblique e le distanze | 384 |
| 11. | Le vedute dirette e le costruzioni | 386 |

Capitolo XII

LE ACQUE

di *Valeria Pirari*

| | | |
|----|--------------------|-----|
| 1. | Premessa | 393 |
|----|--------------------|-----|

| | | |
|------|---|-----|
| 2. | Nozione delle acque private e distinzione dalle acque pubbliche: fattispecie residue di acque non pubbliche | 394 |
| 3. | Diritti sulle acque private: natura e oggetto del diritto | 401 |
| 4. | L'apertura di nuove sorgenti e altre opere | 404 |
| 4.1. | <i>Segue:</i> i diritti del terzo | 405 |
| 4.2. | <i>Segue:</i> le distanze | 407 |
| 4.3. | <i>Segue:</i> conseguenze in caso di danni procurati a terzi | 410 |
| 4.4. | <i>Segue:</i> cenni su giurisdizione, azioni proponibili davanti al giudice ordinario e poteri dello stesso | 412 |
| 5. | Scolo delle acque e soggezione del fondo inferiore allo scolo delle acque: ambito applicativo | 416 |
| 5.1. | <i>Segue:</i> natura e contenuto | 418 |
| 5.2. | <i>Segue:</i> esclusione dello scolo dovuto all'opera dell'uomo | 421 |
| 5.3. | <i>Segue:</i> natura dell'azione per violazione della limitazione e questioni processuali | 423 |
| 5.4. | <i>Segue:</i> eccezione alla limitazione di cui all'art. 913 c.c. | 427 |
| 6. | Riparazione di sponde e argini, rimozione degli ingombri e relative spese | 429 |
| 6.1. | <i>Segue:</i> ambito applicativo delle disposizioni in tema di opere di ritegno delle acque | 430 |
| 6.2. | <i>Segue:</i> ripartizione delle spese | 433 |
| 7. | I consorzi | 434 |
| 7.1. | <i>Segue:</i> i consorzi volontari | 436 |
| 7.2. | <i>Segue:</i> i consorzi urbanistici | 439 |

Capitolo XIII

I MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ

di *Giuliano Tartaglione*

| | | |
|----|------------------------------|-----|
| 1. | Cenni introduttivi | 449 |
| 2. | Occupazione | 449 |
| 3. | Invenzione | 453 |

Capitolo XIV

ACCESSIONE, SPECIFICAZIONE, UNIONE E COMMISTIONE

di *Dario Cavallari*

| | | |
|-----|--|-----|
| 1. | L'accessione e la dottrina | 459 |
| 2. | L'accessione e la proprietà comune | 471 |
| 3. | Osservazioni sul prospettato contrasto giurisprudenziale e dottrinario | 490 |
| 4. | La sentenza delle Sezioni Unite della Corte di cassazione n. 3873 del 2018 | 497 |
| 5. | Le deroghe all'accessione | 504 |
| 6. | L'accessione invertita | 507 |
| 7. | L'unione e la commistione | 521 |
| 8. | La specificazione | 524 |
| 9. | L'alluvione | 529 |
| 10. | I terreni abbandonati dalle acque correnti | 534 |

| | | |
|-----|---|-----|
| 11. | Laghi e stagni | 535 |
| 12. | L'avulsione | 537 |
| 13. | Le isole e unioni di terra | 540 |
| 14. | L'alveo abbandonato | 542 |
| 15. | Mutamenti del letto dei fiumi derivanti da regolamento del loro corso | 545 |

Capitolo XV

LE AZIONI A DIFESA DELLA PROPRIETÀ

di *Giuliano Tartaglione*

| | | |
|----|--|-----|
| 1. | Cenni introduttivi | 547 |
| 2. | Azione di rivendicazione | 549 |
| 3. | Discipline speciali: contratti di vendita e di deposito, titoli di credito | 558 |
| 4. | Le differenze con le altre azioni a tutela della proprietà | 559 |
| 5. | L'azione negatoria | 564 |
| 6. | <i>Negatoria servitutis</i> e provvedimenti possessori | 571 |
| 7. | Le differenze con le altre azioni a tutela della proprietà | 572 |
| 8. | L'azione di regolamento di confini | 573 |
| 9. | L'azione per apposizione di termini | 580 |

Capitolo XVI

DIRITTO DI SUPERFICIE

di *Diego Dinardo*

| | | |
|-----|---|-----|
| 1. | Funzione e natura del diritto di superficie | 583 |
| 2. | Modi di costituzione | 587 |
| 3. | Aspetti soggettivi del diritto di superficie | 595 |
| 4. | Diritti e obblighi del superficiario | 600 |
| 5. | Diritti e obblighi del <i>dominus soli</i> | 606 |
| 6. | La costruzione | 609 |
| 7. | La costruzione nel sottosuolo | 613 |
| 8. | La costruzione nello spazio sovrastante | 618 |
| 9. | Diritto di superficie e diritto di sopraelevazione <i>ex art. 1127 c.c.</i> | 622 |
| 10. | Diritto di superficie e diritto personale di godimento | 635 |
| 11. | Diritto di superficie e comunione legale tra i coniugi | 641 |
| 12. | Diritto di superficie e beni demaniali | 643 |
| 13. | Superficie ed edilizia residenziale pubblica | 648 |
| 14. | Diritto di superficie e parcheggi <i>ex l. 24 marzo 1989, n. 122</i> | 655 |
| 15. | Superficie e sepolcro | 661 |
| 16. | Superficie e diritto di palco | 669 |
| 17. | Banco in chiesa e diritto di superficie | 674 |
| 18. | Diritto di superficie e impianti fotovoltaici | 676 |
| 19. | Cause estintive | 681 |
| 20. | Superficie arborea | 692 |

Capitolo XVII

ENFITEUSIdi *Maria Rita Guarino*

| | | |
|----|---|-----|
| 1. | Le origini dell'enfiteusi | 697 |
| 2. | Natura del diritto di enfiteusi e le posizioni del concedente e dell'enfiteuta. | 699 |
| 3. | Titoli costitutivi del diritto enfiteutico | 701 |
| 4. | L'oggetto dell'enfiteusi | 710 |
| 5. | La disciplina dell'istituto tra norme inderogabili e autonomia privata | 713 |
| 6. | Cause di estinzione del diritto di enfiteusi | 732 |
| 7. | Miglioramenti e addizioni | 754 |
| 8. | Altri istituti affini all'enfiteusi: il livello tra analogie e differenze | 758 |

Capitolo XVIII

USUFRUTTO, USO E ABITAZIONEdi *Giuseppe Dongiacomo*

| | | |
|-----|--|-----|
| 1. | Il diritto di usufrutto: nozione e caratteri | 763 |
| 2. | L'oggetto del diritto di usufrutto | 764 |
| 3. | Il contenuto del diritto di usufrutto | 766 |
| 4. | Gli obblighi dell'usufruttuario. | 779 |
| 5. | La durata del diritto di usufrutto | 787 |
| 6. | I soggetti | 789 |
| 7. | I modi di costituzione dell'usufrutto | 792 |
| 8. | I modi di estinzione dell'usufrutto | 800 |
| 9. | L'usufrutto su beni particolari. | 803 |
| 10. | Le azioni a tutela dell'usufrutto | 808 |
| 11. | Il diritto di uso e il diritto di abitazione | 812 |

Capitolo XIX

LE SERVITÙdi *Francesco Cortesi*

| | | |
|------|--|-----|
| 1. | Definizione e contenuto del diritto di servitù | 829 |
| 1.1. | Natura delle servitù. | 829 |
| 1.2. | L'utilità | 830 |
| 1.3. | Il peso | 833 |
| 1.4. | Contenuto della restrizione e distinzione dalle obbligazioni <i>propter rem</i> | 834 |
| 1.5. | Le prestazioni accessorie | 835 |
| 1.6. | Caratteristiche delle servitù: <i>a</i>) predialità. | 837 |
| 1.7. | <i>Segue: b</i>) vicinanza | 840 |
| 1.8. | <i>Segue: c</i>) appartenenza dei fondi a diversi proprietari | 840 |
| 1.9. | Classificazione delle servitù: <i>a</i>) in base alla relativa modalità di esercizio. | 843 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 1.10. | <i>Segue: b)</i> in base al tempo di esercizio | 846 |
| 1.11. | <i>Segue: c)</i> in base ai modelli prefigurati dalla legge | 847 |
| 1.12. | Catalogo delle servitù in base alla loro classificazione: <i>a)</i> servitù relative alle acque | 848 |
| 1.13. | <i>Segue: b)</i> servitù relative al passaggio sul fondo | 851 |
| 1.14. | <i>Segue: c)</i> servitù relative ai limiti legali della proprietà fondiaria | 856 |
| 1.15. | Catalogo delle “nuove” servitù | 857 |
| 1.16. | Servitù pubbliche e di uso pubblico | 862 |
| 2. | Costituzione delle servitù | 865 |
| 2.1. | Tipicità dei modi | 865 |
| 2.2. | Servitù volontarie | 865 |
| 2.3. | Servitù coattive | 867 |
| 2.4. | Usucapione delle servitù | 872 |
| 2.5. | Costituzione delle servitù per destinazione del padre di famiglia | 875 |
| 3. | Vicende delle servitù | 878 |
| 3.1. | I modi di esercizio: il titolo e la sua interpretazione | 878 |
| 3.2. | Gli <i>adminicula servitutis</i> | 879 |
| 3.3. | Il criterio del “minimo mezzo” | 881 |
| 3.4. | Il divieto di aggravio e trasferimento. Le opere conservative ed attuative. | 883 |
| 3.5. | Abbandono e divisione del fondo | 890 |
| 3.6. | Il possesso di servitù | 891 |
| 3.7. | Estinzione delle servitù | 892 |
| 3.8. | Tutela delle servitù | 896 |

Capitolo XX

CONDOMINIO E DIRITTI REALI

di Gian Andrea Chiesi

| | | |
|------|--|-----|
| 1. | Nozioni di carattere introduttivo | 901 |
| 2. | Le parti comuni: cenni generali | 904 |
| 2.1. | <i>Segue:</i> il regime proprietario condominiale: la “presunzione” atecnica | 906 |
| 3. | Il titolo contrario | 910 |
| 3.1. | <i>Segue:</i> gli atti <i>inter vivos</i> | 912 |
| 3.2. | <i>Segue:</i> gli atti <i>mortis causa</i> | 915 |
| 3.3. | <i>Segue:</i> l’usucapione della proprietà esclusiva e di servitù su beni comuni | 917 |
| 3.4. | <i>Segue:</i> la destinazione del bene o servizio al godimento o utilità di una o più porzioni in proprietà esclusiva. Tra vincolo pertinenziale e condominio parziale | 920 |
| 4. | L’uso esclusivo di beni comuni: inidoneità ad incidere sul regime proprietario | 923 |
| 4.1. | L’uso più intenso, ad opera del singolo, delle cose comuni | 925 |
| 4.2. | Disciplina sulle distanze e condominio: una difficile convivenza | 931 |
| 5. | Il controlimito al titolo contrario: il vincolo di destinazione (estrinseco) della proprietà individuale al servizio comune. | 936 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 5.1. | <i>Segue</i> : il vincolo di destinazione intrinseco della proprietà individuale | 937 |
| 6. | La rinuncia al diritto sui beni comuni | 938 |
| 6.1. | <i>Segue</i> : la rinuncia all'uso. Il "caso" del riscaldamento centralizzato. | 941 |
| 7. | Beni in proprietà comune e in proprietà esclusiva: una ricognizione casistica | 944 |
| 7.1. | Suolo e sottosuolo. | 945 |
| 7.1.1. | <i>Segue</i> : il solaio del pavimento del pianterreno | 949 |
| 7.1.2. | <i>Segue</i> : le aree verdi esterne | 951 |
| 7.2. | Il sottotetto. | 952 |
| 7.3. | Tetto, lastrico solare e terrazza a livello | 958 |
| 7.3.1. | L'uso particolare del lastrico solare | 964 |
| 7.4. | I balconi | 965 |
| 7.4.1. | <i>Segue</i> : balconi, spese e poteri dell'assemblea | 968 |
| 7.5. | Gli impianti destinati all'uso comune. | 972 |
| 7.6. | L'alloggio del portiere | 975 |

Capitolo XXI

IL POSSESSO

di *Giuseppe Fortunato*

| | | |
|------|--|------|
| 1. | Rilevanza giuridica delle situazioni di fatto. Possesso e proprietà. | 981 |
| 2. | Gli elementi costitutivi del possesso: il <i>corpus possessionis</i> | 987 |
| 2.1. | L'altrui tolleranza | 988 |
| 2.2. | <i>L'animus possidendi</i> | 990 |
| 2.3. | La detenzione | 992 |
| 2.4. | Il possesso per ragioni di ospitalità o di servizio | 995 |
| 3. | Possesso e singole categorie di beni. | 996 |
| 3.1. | Le energie | 996 |
| 3.2. | Onde elettromagnetiche | 998 |
| 3.3. | Lo spazio aereo e il sottosuolo | 999 |
| 3.4. | Altri beni immateriali. | 1000 |
| 4. | Il possesso dei diritti reali | 1001 |
| 4.1. | L'usufrutto e l'uso. | 1003 |
| 4.2. | Il diritto di abitazione. | 1007 |
| 4.3. | Le servitù. | 1009 |
| 4.4. | Superficie ed enfiteusi. | 1010 |
| 5. | Detenzione e diritti personali di godimento: conduttore, comodatario e appaltatore | 1012 |
| 5.1. | I familiari e i conviventi di fatto. | 1014 |
| 6. | Acquisto e perdita del possesso | 1017 |
| 7. | Le presunzioni in materia di possesso | 1020 |
| 8. | Accessione e successione nel possesso | 1025 |

Capitolo XXII
L'USUCAPIONE

di *Giuseppe Fortunato*

| | | |
|------|--|------|
| 1. | L'usucapione ordinaria | 1027 |
| 1.1. | Presupposti e natura dell'acquisto per usucapione | 1028 |
| 1.2. | Il rinvio alla disciplina della prescrizione. | 1033 |
| 1.3. | I caratteri oggettivi del possesso <i>ad usucapionem</i> | 1037 |
| 1.4. | I beni e i diritti suscettibili di usucapione | 1040 |
| 2. | L'usucapione abbreviata | 1043 |
| 3. | L'acquisto <i>a non domino</i> | 1049 |

Capitolo XXIII

LA TUTELA DEL POSSESSO: LE AZIONI POSSESSORIE

di *Nicola Crispino, Marcello Simisi e Fulvio Troncone*

| | | |
|------|--|------|
| 1. | Premessa: possesso e detenzione | 1055 |
| 2. | Gli atti di tolleranza. | 1063 |
| 3. | L'oggetto del possesso | 1066 |
| 4. | Il possesso tutelabile | 1072 |
| 5. | Azioni a tutela del possesso: profili generali | 1076 |
| 6. | Azione di reintegrazione | 1081 |
| 7. | Azione di manutenzione | 1094 |
| 8. | Il procedimento possessorio: <i>a)</i> termini di proponibilità delle azioni possessorie | 1100 |
| 8.1. | <i>Segue: b)</i> giudice competente <i>ex art. 703 c.p.c.</i> e giudice competente, <i>ex art. 704 c.p.c.</i> , in ordine alle domande di provvedimento possessorio nel corso del giudizio petitorio | 1102 |
| 8.2. | <i>Segue: c)</i> la struttura bifasica necessaria di cui alla disciplina anteriore alla l. n. 80 del 2005. | 1108 |
| 8.3. | <i>Segue: d)</i> la struttura bifasica eventuale di cui alla l. n. 80 del 2005. | 1110 |
| 8.4. | <i>Segue: e)</i> divieto di proporre giudizio petitorio | 1116 |
| 8.5. | <i>Segue: f)</i> efficacia del giudizio possessorio in quello petitorio | 1119 |
| 9. | Ipotesi particolari di tutela possessoria: <i>a)</i> spoglio a mezzo di ufficiale giudiziario | 1121 |
| 9.1. | <i>Segue: b)</i> reintegrazione contro l'acquirente consapevole dello spoglio | 1123 |
| 9.2. | <i>Segue: c)</i> violazione dei limiti di buon vicinato | 1126 |
| 9.3. | <i>Segue: d)</i> tutela delle servitù | 1129 |
| 9.4. | <i>Segue: e)</i> tutela del compossesso. | 1132 |
| 9.5. | <i>Segue: f)</i> tutela nei confronti della p.a. | 1137 |

Capitolo XXIV

LE AZIONI NUNCIATORIE

di *Nicola Crispino, Marcello Simisi e Fulvio Troncone*

| | | |
|----|-----------------------------|------|
| 1. | Principi generali | 1145 |
|----|-----------------------------|------|

| | | |
|----|---|------|
| 2. | Azioni nunciatorie e possessorie | 1147 |
| 3. | Azioni nunciatorie e qualificazione del rapporto | 1148 |
| 4. | Differenze tra denuncia di nuova opera e denuncia di danno temuto . . | 1149 |
| 5. | La denuncia di nuova opera: definizione, presupposti e legittimazione . | 1152 |
| 6. | Denuncia di nuova opera nei confronti della p.a. | 1162 |
| 7. | Denuncia di danno temuto: definizione, presupposti e legittimazione . . | 1167 |
| 8. | Denuncia di danno temuto nei confronti della p.a. | 1174 |
| | <i>Indice analitico</i> | 1179 |

Curatori e autori

Andrea Penta, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario e del Ruolo presso la Corte di cassazione con funzioni di applicato

Fulvio Troncone, sostituto procuratore generale presso la Corte di cassazione

Autori

Mariacristina Carpinelli, giudice civile presso il Tribunale di Torre Annunziata

Dario Cavallari, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario e del Ruolo presso la Corte di cassazione con funzioni di applicato

Angelo Cerulo, assistente di studio presso la Corte costituzionale

Gian Andrea Chiesi, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario e del Ruolo presso la Corte di cassazione con funzioni di applicato

Francesco Cortesi, assistente di studio presso la Corte costituzionale

Nicola Crispino, avvocato in Napoli

Diego Dinardo, giudice civile presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Giuseppe Dongiacomo, consigliere presso la seconda sezione civile della Corte di cassazione

Giuseppe Fortunato, consigliere presso la seconda sezione civile della Corte di cassazione

Maria Rita Guarino, giudice civile presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Valeria Pirari, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario e del Ruolo presso la Corte di cassazione

Raffaele Sabato, giudice presso la Corte europea dei diritti dell'Uomo

Marcello Sinisi, presidente di sezione civile presso il Tribunale di Napoli

Fulvio Strino, ingegnere in Napoli. Autore delle figure presenti nel testo

Giuliano Tartaglione, consigliere presso la prima sezione civile della Corte d'appello di Napoli

