

## I diritti reali di godimento

**Autore:** Gerardina Trotta

**In:** Schede di Diritto

**La proprietà** costituisce il **diritto reale per eccellenza**; è un diritto pieno, potenzialmente illimitato ed esclusivo, ma accanto allo stesso ci sono altri diritti reali di natura limitata[1]. Con l'espressione **diritti reali minori**, si fa proprio riferimento a tutti quei diritti reali[2] diversi da quello di proprietà. Si distinguono a tal proposito diritti reali di godimento e diritti reali di garanzia. I primi si affermano su beni altrui e non quindi su beni propri e in buona sostanza limitano il diritto di proprietà di un altro soggetto, cessati i quali riprende la sua pienezza: parlasti di elasticità. **Usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi e servitù prediali** costituiscono la categoria dei **diritti reali di godimento**.

I **diritti reali di garanzia** consentono, invece, di garantire diritti di credito di terzi e sono dati dal **pegno** e dall'**ipoteca**.

**Volume consigliato**

### Usufrutto

L'usufrutto regolato da un intero capo nel codice civile che va dall'articolo 978 fino all'articolo 1020, oltre a varie disposizioni sparse nel codice, è il diritto di godere di una cosa altrui, traendo da essa ogni utilità[3], con l'obbligo però di rispettarne la destinazione economica.

I soggetti implicati nel rapporto sono due: l'usufruttuario e il proprietario. Si parla di nuda proprietà per evidenziare le limitazioni che il titolare del diritto di proprietà subisce; in pratica, egli conserva il solo diritto di disposizione ma non anche quello di godimento. È evidente che una restrizione così importante non può durare in eterno, infatti, l'usufrutto è sottoposto a una durata massima che può essere di trenta anni nel caso degli enti e della durata della vita per le persone fisiche. Per fare un esempio di usufrutto, possiamo pensare a una signora che lascia la sua abitazione in eredità al figlio, con diritto di usufrutto per la sua anziana madre. Nel caso di specie, il figlio sarà proprietario dell'abitazione ma non potrà usarla a suo piacimento non avendo il potere di godimento, ma solo di disposizione essendo il diritto di godimento in capo a sua nonna. L'usufrutto in questo caso si estinguerà alla morte della nonna.

L'usufrutto si può costituire per:

- Contratto, il proprietario di un bene cede a un soggetto l'usufrutto oppure vende il bene riservando per se l'usufrutto. È possibile costituire l'usufrutto anche con atto unilaterale (promessa al pubblico e donazione obnuziale);
- Testamento, una persona riserva ad un'altra il diritto di usufrutto su di un bene che lascia ad altri in eredità;
- Usucapione è l'ipotesi di chi acquista il diritto su un bene per avere esercitato su di esso poteri per tanto tempo senza essere mai stato interrotto dal proprietario;
- Disposizione di legge, in questo caso è la legge a dettare le ipotesi di usufrutto e un esempio può essere dato dal rapporto genitore - figli minorenni[4]. Si parla di usufrutto legale;

L'usufruttuario, ossia il titolare del diritto di usufrutto ha una serie di diritti e doveri[5].

Diritti:

- Godimento pieno del bene;
- Fare propri i frutti che il bene produce;
- Chiedere il rimborso delle spese sostenute per il miglioramento della cosa oggetto del suo diritto;
- Cedere il suo diritto[6] oppure ipotecarlo, salvo diversa disposizione nel titolo costitutivo o nella legge;

Doveri:

- Rispettare la destinazione economica del bene;
- Fare l'inventario iniziale dei beni su cui è costituito il diritto;
- Prestare idonea garanzia alla restituzione[7];
- Custodire le cose con diligenza ed in particolare usare la diligenza del buon padre di famiglia;

- Sostenere le spese di custodia, manutenzione e di ordinaria amministrazione;
- Pagare le imposte sul reddito delle cose;
- Non può compiere atti di disposizione quali ad esempio vendita o donazione della cosa;
- Cessato l'usufrutto va restituita la cosa oggetto del diritto.

Cause di estinzione dell'usufrutto:

- Scadenza del termine, se stabilito;
- Morte dell'usufruttario;
- Decorso dei trent'anni, se titolare dell'usufrutto è un'organizzazione collettiva;
- Prescrizione, vale a dire non utilizzo ventennale del bene;
- Consolidazione, se l'usufrutto e la proprietà si uniscono nella stessa persona;
- Perimento del bene su cui esiste il diritto d'usufrutto;
- Abuso che si può avere se ad esempio non si rispetta la destinazione economica del bene. L'abuso va accertato e dichiarato con sentenza del giudice;
- Rinunzia;
- Il verificarsi della condizione risolutiva, se prevista.

L'usufrutto come si evince, ha per oggetto cose inconsumabili cioè suscettibili di usi ripetuti. È possibile determinare una situazione simile all'usufrutto anche con dei beni consumabili vale a dire che si esauriscono con una sola utilizzazione e si parla in questo caso di quasi usufrutto ovvero di usufrutto improprio. Si pensi ad una somma di denaro o al vino. Nel caso di specie si dovrà restituire una somma di denaro corrispondente al valore di ciò che è stato oggetto di usufrutto ovvero cose della stessa specie.

Se poi dovesse trattarsi di cose deteriorabili, queste dovranno essere restituite nello stato in cui si trovano al termine dell'usufrutto, fermo restando la manutenzione ordinaria.

Qualunque bene sia esso mobile o immobile può essere oggetto di usufrutto, comprese le universalità (gregge o biblioteca). Discusso è l'usufrutto avente ad oggetto un bene immateriale.

## Uso e abitazione

L'uso è una specie limitata di usufrutto, mentre invece l'abitazione è a sua volta una specie particolare di uso. Il codice dedica anche a queste due figure un apposito capo che va dall'articolo 1021 all'articolo 1025.

In base alle disposizioni contenute nell'articolo 1021 del codice civile, l'uso è il diritto di usare una cosa e farne propri i frutti, limitatamente ai bisogni propri e della famiglia.

L'abitazione, secondo l'articolo 1022 del codice civile è il diritto di abitare una casa altrui, limitatamente ai bisogni propri e della famiglia.

Il concetto di famiglia utilizzato dal legislatore è ampio e pertanto vanno incluse tutte le persone conviventi in quel nucleo familiare, quale può essere ad esempio un collaboratore domestico.

A differenza dell'usufrutto l'uso e l'abitazione non si possono cedere ad altri perché strettamente personali. Tuttavia il titolo costitutivo può derogare tale regola[8]. La disciplina, per il resto, ricalca in pieno quella dell'usufrutto.

## Superficie

L'articolo 952 del codice civile, riconosce un diritto che va contro il principio di accessione[9]: per legge il proprietario di un fondo diventa proprietario di tutto ciò che sorge sopra o sotto di esso. In questo caso, la legge ammette la dissociazione tra la proprietà del suolo e ciò che vi è edificato sopra o sotto di esso, pensiamo ad un chiosco che vende giornali oppure ad una cantina sotto terra. Non è ammessa la proprietà separata delle piantagioni, infatti l'articolo 956 la esclude nettamente.

La superficie è disciplinata dall'articolo 952 all'articolo 956 del codice civile.

Il diritto di superficie può essere a tempo determinato ovvero indeterminato.

Il codice prevede due ipotesi: proprietà superficiaria su costruzione esistente e il diritto di costruire.

Il diritto di fare costruzioni si prescrive in venti anni. Quando viene a costruirsi il bene di proprietà separata nel fondo altrui, il diritto di superficie si incorpora con la proprietà dello stesso bene e si parla di

proprietà superficiaria.

Modi di costituzione del diritto di superficie:

- Contratto, atto che va scritto e trascritto ai sensi dell'articolo 1350 del codice civile e può essere a titolo gratuito o oneroso;
- Testamento.

## Enfiteusi

L'enfiteusi[10], istituto ormai in disuso, disciplinato dall'articolo 957 all'articolo 977 del codice civile, consiste nel cedere ad altri il godimento di un immobile con l'obbligo di pagare un canone e di migliorare il fondo.

La costituzione può essere sottoposta ad una durata temporale, che non può essere mai inferiore a venti anni, ma può essere anche perpetua.

I soggetti implicati nel rapporto sono due: il concedente o direttario ossia colui che cede ad altri il fondo e l'enfiteuta o utilista, ossia colui che riceve il fondo.

Esisteva una vecchia diatriba dottrinale sul proprietario del fondo ossia se era da considerarsi tale il titolare del dominio utile o diretto. Oggi il dubbio è stato sciolto a favore dell'enfiteuta.

L'enfiteuta ha una serie di obblighi:

- Migliorare il fondo, tale elemento non può essere eliminato altrimenti verrebbe meno l'istituto in esame;
- Pagare al concedente il canone in denaro o con una determinata quantità di prodotti a prescindere dal raccolto e quindi anche in caso di perdita dei frutti;
- Pagare le imposte e i pesi che gravano sul fondo;
- Fare ricognizione del diritto del concedente quando ne viene fatta richiesta un anno prima del compimento del ventennio;

Tra i diritti dell'enfiteuta invece:

- Fare propri i frutti;
- Potere di disposizione;

Modi di costituzione:

- Contratto che va scritto e trascritto;
- Testamento.

Cause di estinzione:

- Prescrizione e quindi non uso ventennale;
- Il concedente ha il diritto di riavere il fondo quando l'enfiteuta non adempie ad uno soltanto degli obblighi principali ad esempio, non migliora il fondo, lo deteriora, non paga il canone per due volte consecutive.

Il diritto di affrancazione o riscatto, permetterebbe all'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando una determinata somma[11]. Il diritto di affrancazione può essere sempre esercitato anche nel caso in cui l'enfiteuta non abbia pagato due annualità e sia intervenuta la devoluzione purché paghi i debiti e non sia intervenuta una sentenza positiva sulla devoluzione.

## **6 Servitù prediali[12]**

Le servitù prediali (dal latino praedium che significa fondo) consistono nel peso imposto sopra un fondo in termini di godimento per l'utilità di un fondo, appartenete ad un proprietario diverso; vantaggio e restrizione sono due facce della stessa medaglia.

Principio cardine dell'istituto è quello che il bisogno del fondo dominante deve essere soddisfatto con il minor aggravio per il fondo servente. D'altra parte il proprietario de fondo servente nemmeno può compiere attività con lo scopo di aggravare la posizione del titolare del fondo dominate. Altra regola importante è che l'esercizio della servitù non ammette modifiche unilaterali.

Presupposti di questo diritto sono l'esistenza di due fondi appartenenti a proprietari diversi, non necessariamente vicini, ma tali da risultare legati da un rapporto di utilità. L'utilità può essere anche futura.

Su uno dei due fondi viene imposto un peso e si parla di fondo servente, l'altro fondo ossia quello che riceverà un vantaggio è detto fondo dominante.

Il peso può consistere nell'obbligo di tollerare una data attività ovvero di non fare una certa attività. La soggezione non può assolutamente consistere in un obbligo di fare altrimenti non avremo più un diritto reale, ma un'obbligazione perché riguarderebbe la persona e non più la cosa, ma sul punto non vi è unanimità in dottrina.

È opportuno ricordare che per la servitù prediale opera il diritto di seguito, vale a dire che se il bene viene ceduto, la servitù e quindi il diritto seguirà il bene.

Le norme codicistiche che vanno dall'articolo 1027 all'articolo 1099 si applicano solo se non è diversamente previsto nel titolo costitutivo e quindi si dice che hanno valore dispositivo.

Modi di acquisto:

- Contratto che va scritto e trascritto;
- Testamento;
- Usucapione;
- Destinazione del padre di famiglia. Ricorre questa ipotesi quando due fondi in precedenza uniti, da un dato momento appartengono a proprietari diversi, in precedenza usati come fondo servente e dominante.

Classificazione delle servitù:

- Affermative quando il proprietario del fondo servente deve tollerare azioni (esempio diritto di passaggio) ; negative quando viene proibito al proprietario del fondo servente di esercitare una delle facoltà normalmente connesse al diritto di proprietà (esempio servitù di non sopraelevare);
- Continue vale a dire che una volta costituite le servitù non richiedono ulteriori attività; discontinue comportano sempre un'attività come nel caso del passaggio nel terreno altrui;

- Apparenti vale a dire che le servitù devono essere riconoscibili attraverso una data opera o un segno tangibile, si pensi a un acquedotto. In sostanza, non basta il documentum, ma occorre il monumentum; servitù non apparenti nelle altre ipotesi;
- Volontarie quando vengono costituite sulla base di un atto di parte che può essere un testamento o un contratto. Rientra in questa ipotesi anche l'acquisto tramite usucapione; coattive[13] quando interviene la legge o il giudice ed è previsto in quest'ultima ipotesi il pagamento di un'indennità a favore del titolare del fondo servente[14]. Ad esempio una servitù di passaggio può essere costituita volontariamente, ma anche coattivamente, variano solo le conseguenze. Il venir meno di uno dei requisiti necessari, farà cessare la servitù coattiva, ma non anche quella volontaria, almeno che non vi sia stata la clausola della condizione risolutiva. Varie sono le servitù coattive[15]: passaggio coattivo, somministrazione coattiva d'acqua a un edificio o fondo, acquedotto coattivo, scarico coattivo delle acque, appoggio e infissione di chiusa, passaggio coattivo di linee telefoniche, elettrodotto coattivo.

#### Estinzione delle servitù:

- Prescrizione e quindi non uso ventennale;
- Consolidazione o confusione nel caso in cui uno dei due proprietari acquisti l'altro fondo;
- Perimento del fondo dominante o di quello servente;
- Mancanza di utilità, impossibilità di uso, mutamento dello stato di fatto;
- Sentenza;
- Scadenza del termine, se prevista;
- Condizione risolutiva, se prevista;
- Abbandono del fondo servente in base a quanto previsto nell'articolo 1070 del codice civile.

#### **Volume consigliato**



## Note

[1] Così in A. Trabucchi, Istituzioni di diritto civile, 45<sup>a</sup> edizione, Cedam 2012, 557.

[2] I diritti reali, tra le tante caratteristiche, sono tipici, vale a dire che sono quelli tassativamente ed espressamente indicati dalla legge.

[3] Rispetto al godimento del proprietario, l'usufruttuario ha qualche diritto in meno, per esempio a lui nulla tocca se altri scoprono un tesoro nel fondo, in base all'articolo 988 del codice civile.

[4] Trattasi di un'associazione con la disciplina dell'usufrutto.

[5] Anche il nudo proprietario ha dei diritti, infatti, può: alienare e ipotecare la nuda proprietà, rivolgersi al giudice per far cessare eventuali turbative, far proprio un eventuale tesoro.

[6] La cessione al terzo si estingue con la morte del primo chiamato. L'usufrutto è un diritto intrasmissibile agli eredi. Stesso discorso per l'ipoteca.

[7] Se le garanzie non sono sufficienti, all'usufruttuario è tolta l'amministrazione ma gli vengono attribuiti i frutti in conformità a quanto disposto nell'articolo 1003 del codice civile.

[8] Cass. 2008/5034.

[9] Il principio di accessione è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario.

[10] L'istituto in parola è assimilabile a quello di origine anglosassone del trust in base al quale alla posizione del settlor coinciderebbe quella di colui il quale ha la sovranità del bene e a quella del trustee, invece, quella di colui il quale ha il bene a suo vantaggio.

[11] In base alle leggi del 1966 e del 1977 la somma da corrispondere al cedente si ottiene capitalizzando il valore del canone annuo.

[12] In passato si distinguevano servitù personali (usufrutto, uso e abitazione) e servitù prediali, adesso non più.

[13] Le servitù coattive non vanno confuse con i limiti di buon vicinato. Precisamente nelle servitù mancano alcune caratteristiche quali reciprocità, gratuità e nascita automatica. Inoltre le servitù hanno per oggetto un fondo, i limiti legali no, sono più ampi.

[14] Il meccanismo può essere paragonato a quello delle espropriazioni.

[15] Vedi A. Trabucchi, Istituzioni di diritto civile, 45<sup>a</sup> edizione, Cedam 2012, 623 - 625.

<https://www.diritto.it/i-diritti-reali-di-godimento/>