

I diritti reali Manuale e applicazioni pratiche dalle lezioni di Guido Capozzi

Autore: recensione libro

In: Diritto civile e commerciale

Autore: Stefania Cervelli

Editrice: Giuffrè

Anno edizione:2007 ISBN: prezzo: 34

✘ L'opera, giunta alla seconda edizione presenta una panoramica dei diritti reali, tema antico ma sempre attuale. La sempre crescente urbanizzazione rende le controversie sui diritti reali , ancor oggi, molto frequenti (servitù ,usufrutto, condominio...).Ma

nel testo non vengono trascurati aspetti più moderni :il trust , figura giuridica,per molti aspetti, derivata dal diritto anglosassone ,riconosciuta, secondo alcuni autori, nel nostro ordinamento con la legge 16 ottobre 1989 n.364 che ha ratificato la Convenzione dell' Aja del 1^ luglio 1985; le pertinenze e gli spazi dedicati a parcheggio etc.: si pensi proprio all'attualità dei box c.d. pertinenziali che comportano importanti benefici fiscali.

Ampio spazio è dedicato alla casistica che fa riferimento oltre che alle norme di legge, anche alla giurisprudenza , negli aspetti più consolidati e più recenti.

In breve l'indice :

I beni.-La proprietà.-Il diritto di superficie. - L'enfiteusi .-L'usufrutto.- L'uso e l'abitazione.- Le servitù prediali.-La comunione.- Il condominio.-Il possesso.

Essenziale la bibliografia

Per dare una idea al lettore dello stile rigoroso e a un tempo piano proponiamo alcuni passi relativi

proprio ad un istituto del tutto nuovo per il nostro ordinamento

<3. Il trust.

3.1. Proprietà fiduciaria e trust. — La proprietà fiduciaria è quel fenomeno in cui i beni vengono ad essere in proprietà di un soggetto, detto fiduciario, che si obbliga a gestirli ed a disporne nell'interesse di un altro soggetto detto fiduciante.

Situazioni tipiche di proprietà fiduciaria sono quelle che si concretizzano a seguito di alienazioni a causa di garanzia o di salvaguardia contro espropriazioni.

Nello schema della fiducia romana

i limiti posti al fiduciario sono obbligatori e non incidono sul contenuto del diritto di proprietà: proprietario è unicamente il fiduciario e non è possibile, pertanto, parlare di uno "sdoppiamento della proprietà".

Non si può parlare di sdoppiamento della proprietà neanche se si è consentito al fiduciante di opporre il suo diritto ai creditori del fiduciario; il diritto opponibile, infatti, è il diritto alla restituzione del bene, che è un diritto di credito, come tale, di regola, inopponibile ai terzi.

La salvaguardia del fiduciante nei confronti dei creditori del fiduciario si ritrova nell'ambito del trust, istituto di origine anglosassone, ampiamente diffuso in tutti i paesi del Common Law.

Il trust

è uno schema di proprietà gestita da un fiduciario, c.d. trustee, nell'interesse di un beneficiario; si ha, più precisamente, quando un soggetto, c.d. settlor, trasferisce la proprietà dei suoi beni o di parte di

essi ad un altro (trustee) che è tenuto ad amministrarli e gestirli a favore di un terzo (beneficiary).

Caratteristica del trust è l'ampia tutela garantita al beneficiario nei confronti del trustee e nei confronti dei terzi.

In passato si è negato che il trust possa essere validamente costituito in Italia, poiché contrasterebbe con il principio del numero chiuso dei diritti reali.

Nel 1989, però, l'Italia ha ratificato la Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985 sul riconoscimento dei trusts, con la legge 16 ottobre 1989, n. 364.

Tale legge prevede che il trust è regolato dalla legge scelta dal costituente — art. 6 — e che il riconoscimento del trust implica che i beni siano separati dal patrimonio personale del trustee (art. 11).

In dottrina, a seguito di questa legge, è stata proposta la tesi in base alla quale i trusts avrebbero ormai libero ingresso nel nostro ordinamento, liberamente costituiti e regolati dalla legge adottata dal costituente .

La tesi ha sollevato numerose perplessità ; infatti, che il trust posto in essere dai cittadini italiani in Italia sia regolabile da una legge straniera può anche ammettersi, sempre, però, al di fuori dei limiti inderogabili posti dalle norme imperative.

La tutela del diritto del beneficiario nei confronti dei terzi non appartiene al rapporto tra le parti, ma all'opponibilità di un diritto su un bene, che non rientra nell'ambito dell'autonomia privata, essendo riservata alla legge del luogo in cui si trova un bene.

La caratteristica peculiare del trust, prevista dalla Convenzione dell'Aja, è l'opponibilità del diritto del settlor ai creditori del trustee e la trascrivibilità dell'atto di costituzione. Tali previsioni, in ogni caso, riguardano materie di esclusiva competenza delle leggi nazionali.

La stessa Convenzione dà conferma di ciò, poiché avverte che essa non ostacolerà l'applicazione delle disposizioni di legge previste dalle regole dettate in tema di conflitto del foro, se non sia possibile derogare a dette disposizioni attraverso una manifestazione di volontà.

E, dunque, preferibile la tesi che subordina ad un intervento del legislatore nazionale la creazione di trusts nella totalità dei loro effetti giuridici mediante una tipizzazione funzionale che ne eviti un utilizzo in fraudem legis. Infatti, la costituzione di patrimoni separati, che realizzano, in concreto, una limitazione della responsabilità patrimoniale, non può essere rimessa all'autonomia dei privati, poiché deve rispondere alla realizzazione di interessi che il legislatore deve porre espressamente al di sopra della tutela del credito.>.

Facciamo seguire l'indice della casistica che ci pare assai ricca :

< **Indice dei casi**

Caso n. 1

-

Donazione di universalità di beni mobili

Caso n. 2

Rapporto pertinenziale tra beni immobili

Caso n. 3

-

Accessione invertita

Caso n. 4

-

Accessione. Costruzione eseguita da un terzo con materiali propri

Caso n. 5

-

La c.d. cessione di cubatura

Caso n. 6

Natura giuridica del diritto di sopraelevazione

Caso n. 7

Del diritto di sopraelevazione nel caso di proprietà superficaria

Caso n. 8

-

Diritto di costruire sul lastrico solare

Caso n. 10

Concessione ad aedificandum di natura obbligatoria

Caso n. 10-bis

-

Usufrutto congiuntivo negli atti onerosi e accrescimento negli
atti tra vivi

Caso n. 11

Usufrutto successivo

Caso n. 12

Limite all'usufrutto successivo

Caso n. 14

Usufrutto attribuito in sede di divisione

Caso n. 15

Sull'usufrutto successivo e riserva di usufrutto

Caso n. 16

Cessione temporanea dell'usufrutto al nudo proprietario .

Caso n. 17

-

Accrescimento nel diritto di usufrutto

Caso n. 18

Cousufrutto e accrescimento

Caso n. 19

-

Inammissibilità di costituzione di servitù da parte dell'usufruttuario

Caso n. 20

-

Abbattimento e ricostruzione dell'immobile oggetto di usufrutto

Caso n. 21

-

La riserva di abitazione

Caso n. 22

-

Servitù attiva a favore del fondo comune. Servitù fra fondo comune e fondo di condominio

Caso n. 23

-

Interruzione per non uso delle servitù

Caso n. 24

Servitù concessa da uno dei comproprietari

Caso n. 25

Servitù a favore o a carico dell'edificio da costruire

Caso n. 26

Servitù industriali. Servitù di non concorrenza. Servitù aziendali

Caso n. 27

Unilateralità delle servitù reciproche e interdipendenza

Caso n. 28

Contenuto della servitù

Caso n. 29

Servitù costituite dal superficiario

Caso n.30

Riserva di servitù

Caso n.31

Comunione e divisione

Caso n. 32

Oggetto della comunione e potere di disposizione della quota relativa ad uno dei beni comuni

Caso n. 33

Alienazione di parte del bene indiviso

Caso n. 34

Regolamento di condominio

Caso n. 35

Accrescimento in materia di condominio. Estinzione tra rinunzia e premorienza

Caso n. 36

Accordo di tutti i condomini per l'approvazione delle tabelle millesimali

Caso n. 37

Perimento dell'edificio e sua ricostruzione

Caso n. 38

Condominio precostituito

Caso n.39

Sul possesso

Caso n.40

Sull'usucapione

Caso n. 41

Usucapione, atti interruttivi, negozio di accertamento

Caso n. 42

Sull'usucapione

Caso n. 43

Sull'accertamento dell'usucapione

Caso n.44

Riconoscimento dei diritti reali

>

E' un libro utile ai professionisti (notai, avvocati) ma anche agli studiosi ,agli studenti, a chi si accinge a sostenere un concorso.

(Massimo Viceconte)

Acquisto on line <http://>

<https://www.diritto.it/i-diritti-realimanuale-e-applicazioni-pratiche-dalle-lezioni-di-guido-capozzi/>