

Capitolo 1

La proprietà e i diritti reali di godimento

In che cosa consiste il diritto di proprietà?

Il diritto di proprietà è definito dall'articolo 832 del codice civile come il «diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico».

Quante e quali facoltà sono comprese nel diritto di proprietà?

La proprietà dà la **facoltà di godere** e la **facoltà di disporre del bene**. Il proprietario, cioè, può utilizzare e sfruttare il bene nei modi che preferisce (entro i limiti stabiliti dalla legge) e può disporre del bene a suo piacimento, cioè può venderlo, darlo in locazione, in affitto, donarlo, distruggerlo.

Come può essere acquistata la proprietà?

La proprietà di un bene può essere acquistata in due modi: **a titolo derivativo**, quando deriva da un precedente proprietario (come nel caso dei contratti e delle successioni per causa di morte); **a titolo originario**, quando non c'è alcun rapporto con il precedente proprietario. I modi di acquisto a titolo originario della proprietà sono disciplinati dagli artt. 922 e ss. del codice civile.

Quali sono i diritti reali minori?

Si definiscono diritti reali minori i diritti che danno la facoltà di godere di un bene ma non quella di disporne. Si dividono in due grandi categorie: **i diritti di godimento su cosa altrui** (i principali sono l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, le servitù prediali) e **i diritti di credito** (il pegno e l'ipoteca).

Quale elemento differenzia l'uso e l'abitazione dall'usufrutto?

L'uso e l'abitazione sono due diritti reali che seguono la normativa dell'usufrutto ma il loro esercizio è limitato ai bisogni del titolare e della sua famiglia. Sono cioè, diritti **limitati**. Il titolare del diritto di usufrutto gode invece di facoltà più ampie (può, per esempio, alienare il proprio diritto o concedere il bene in locazione a terzi). L'usufrutto è un diritto reale **temporaneo**.

Come vengono distinte le servitù?

Le servitù possono essere di due tipi: **coattive** (o **legali**) quando vengono costituite tramite sentenza o provvedimento amministrativo; **volontarie**, quando nascono invece da una manifestazione di volontà.

Che cosa rappresenta la quota nella comunione?

La quota è la **porzione ideale** dell'intero diritto su un bene, espressa da una frazione. In mancanza di un diverso accordo tra i partecipanti, le quote dei contitolari «si presumono uguali» (art. 1101 c.c.).

Quali sono le caratteristiche del condominio negli edifici?

Nel condominio si distinguono le proprietà individuali, cioè i singoli alloggi, dalle parti comuni. Queste ultime determinano le caratteristiche del condominio: la comunione forzosa sulle parti comuni e l'obbligo di contribuire alle spese.

Come sono amministrate le parti comuni nel condominio?

L'uso e l'amministrazione delle parti comuni del condominio sono affidate al regolamento di condominio, all'assemblea condominiale e all'amministratore di condominio. Il regolamento contiene le norme sull'uso e le spese delle cose comuni; l'assemblea condominiale è l'organo decisionale, mentre l'amministratore è l'organo esecutivo, cui spetta, tra le altre cose, eseguire le delibere dell'assemblea, ripartire tra i condomini le spese condominiali, provvedere alla manutenzione dell'edificio.