

INDICE SOMMARIO

<i>Elenco delle principali abbreviazioni</i>	<i>pag.</i> XV
--	-------------------

Parte Prima **PROFILI STORICO-ISTITUZIONALI** (Corrado Marvasi)

CAPITOLO PRIMO IL PERCORSO STORICO

<i>Guida bibliografica</i>	5
1. I rapporti con la proprietà	9
2. Il rilievo economico del <i>dominium</i> e del suo sfruttamento	10
3. La concessione edificatoria	12
4. La limitazione del <i>dominium</i> : analogie con l'enfiteusi	15
5. La base romanistica della superficie	17
6. Il <i>dominium</i> dei Romani	18
7. La proprietà in epoca romana tra superficie ed accessione	20
8. Genesi del diritto di superficie: il superamento della concezione arcaica dell'accessione	22
9. La pratica ed il diritto premedioevali	24
10. Il fenomeno dell'accessione invertita del <i>solum cedit superficies</i>	26
11. Il medioevo: modello quiritario e modello barbarico a confronto	27
12. Gli statuti delle città italiane	30
13. Sintesi sull'evoluzione del diritto di superficie dalla caduta dell'Impero	32

CAPITOLO SECONDO IL CODICE CIVILE DEL 1865

<i>Guida bibliografica</i>	37
----------------------------------	----

14.	Il diritto di superficie nella prima codicistica postunitaria: l'art. 448 e la dottrina	41
15.	L'art. 448 nel suo dato concreto	42
16.	L'approvazione del Codice Civile del 1865	45
17.	Le linee politiche e di governo sottese alla disciplina unitaria .	47
18.	(Segue). Conseguenze di ordine tecnico e sistematico	49
19.	I principi animatori della codicistica attorno al diritto di superficie	51
20.	Le teorie all'epoca del Codice del 1865	53
21.	Il rapporto complesso creato dalla proprietà superficaria	56
22.	La superficie come situazione condominiale <i>pro diviso</i>	58
23.	La giurisprudenza: una sentenza della Cassazione di Torino ...	62
24.	(Segue). La Cassazione di Roma	65
25.	Le riflessioni della dottrina sugli orientamenti giurisprudenziali	67

CAPITOLO TERZO

DAL CODICE CIVILE DEL 1865 AL CODICE DEL 1942

<i>Guida bibliografica</i>	75	
26.	I poteri dominicali nella vecchia e nella nuova concezione normativa	79
27.	I presupposti politici e sociali della diversa concezione del dominio nei due codici	82
28.	Gli articoli 448 e 952 a confronto	86
29.	Il diritto di superficie nel codice del 1942 visto alla luce della relazione al Re	88
30.	Le limitazioni dei poteri dominicali esercitate dal superficario	92
31.	L'utilizzabilità del suolo da parte del <i>dominus</i>	93
32.	Le esigenze del proprietario e quelle del costruttore nel diritto di superficie	94
33.	I caratteri del diritto di superficie: <i>a</i>) l'immediatezza	96
34.	(Segue). <i>b</i>) l'assolutezza	97
35.	(Segue). <i>c</i>) l'opponibilità	99
36.	Considerazioni dottrinali sulla sistemazione della superficie nei diritti reali	100
37.	Superficie ed accessione	104
38.	Il principio dell'accessione: <i>a</i>) riferito alla condizione del proprietario	107
39.	(Segue). <i>b</i>) riferito alla condizione dell'usufruttuario	111
40.	La demolizione dell'opera in relazione alla natura personale dell'accordo edificatorio	114

41. La conversione da negozio nullo per difetto di forma a negozio meramente obbligatorio	116
42. Natura personale o reale nell'accordo edificatorio: le espressioni giurisprudenziali	118
43. Il mantenimento dell'opera nell'accordo di natura reale	120
44. Il mantenimento dell'opera nell'accordo di natura personale ..	122
45. Precarietà e definitività delle costruzioni negli accordi edificatori	124
46. La forma dell'accordo edificatorio dall'incertezza dell'art. 448 all'art. 952	126

CAPITOLO QUARTO IL PERCORSO DOGMATICO

<i>Guida bibliografica</i>	131
47. Superficie e proprietà superficiaria	135
48. La previsione dottrinale del rapporto complesso	137
49. Il problema della tipizzazione dei diritti reali in rapporto alla superficie	139
50. (<i>Segue</i>). La soluzione offerta dalla dottrina	141
51. La trattazione odierna dell'istituto	143
52. Una vita dedicata all'istituto della superficie: dal Codice del 1865... ..	147
53. (<i>Segue</i>). ... al Codice del 1942	148
54. (<i>Segue</i>). Lo sviluppo della teoretica	151
55. Il fondamento della superficie nella dottrina di fine '800: l'origine dell'istituto	154
56. (<i>Segue</i>). Il rapporto di vicinanza con la proprietà d'appoggio .	156
57. (<i>Segue</i>). La rilevanza del costume convenzionale	158
58. (<i>Segue</i>). La dottrina oggi più accreditata	160
59. Il richiamo suggestivo delle servitù	162
60. I ravvedimenti della dottrina sul rapporto superficiario nell'ambito delle servitù	163
61. (<i>Segue</i>). Gli stessi ravvedimenti in ordine alla concessione <i>ad aedificandum</i>	165
62. La superficie come ipotesi di accessione invertita	166

CAPITOLO QUINTO NOZIONI PRELIMINARI E TERMINOLOGICHE

<i>Guida bibliografica</i>	171
63. Caratteri generali dell'istituto	175
64. Storicità dell'istituto	176

65.	L'insuperato valore dell'istituto	178
66.	Il rilievo d'ordine sociale ed economico	180
67.	Il presunto carattere assorbente nei riguardi del <i>dominium</i>	182
68.	Superficie e diritto di superficie	185
69.	L'impropria terminologia	187
70.	Il termine « superficie » nell'odierna legislazione	188
71.	Nell'etimo la nozione romanistica	190
72.	Il riaffiorare della nozione romanistica	191
73.	Il significato razionale del termine	195
74.	La proiezione edificatoria del diritto di superficie	196
75.	La superficie quale incentivo alla produzione	198
76.	Le due fasi del diritto di superficie	200
77.	La temporaneità del diritto di superficie	203
78.	La figura qualificante del diritto di superficie	205

CAPITOLO SESTO

VENDITA SEPARATA DEL SUOLO E ASPETTI FISCALI

<i>Guida bibliografica</i>	213	
79.	Il diritto di superficie nella vendita separata del suolo	217
80.	La giurisprudenza del Supremo Collegio	219
81.	L'aspetto fiscale della vendita separata del suolo: considerazioni generali	221
81.1.	Casistica e percorsi giurisprudenziali	223
81.2.	La realizzazione del manufatto ad opera dell'acquirente del suolo	227
81.3.	La sentenza n. 10372 del 2000 resa dal Supremo Collegio	231
81.4.	La vendita di terreno edificabile con riserva di area superficiaria	233

CAPITOLO SETTIMO

LA REALITÀ NEL DIRITTO DI SUPERFICIE

<i>Guida bibliografica</i>	239	
82.	Il diritto di superficie come diritto reale limitato	241
83.	L'indice della realtà del termine prescrizione	244
84.	Il carattere reale del diritto di superficie	247
85.	La realtà del diritto nel codice	248
86.	La tutela offerta al superficiario	251
87.	Il diritto di superficie e gli altri diritti reali di godimento	254
88.	L'accessione ed il potere edificatorio dell'usufruttuario	256
89.	La sorte delle costruzioni eseguite dall'usufruttuario	261

90. La critica della dottrina per il riconoscimento solo indennitario	265
91. L'attività acquisitiva dell'enfiteuta	266
92. L'operare dell'accessione riguardo all'enfiteuta	269
93. L'attività modificativa dell'usufruttuario, dell'enfiteuta e del superficiario	271

CAPITOLO OTTAVO

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA E PROPRIETÀ SEPARATA

<i>Guida bibliografica</i>	277
94. La libera esplicazione del diritto d'impresa	283
95. Proprietà separata e proprietà superficiaria	288
96. La determinazione volontaristica del contenuto del diritto	290
97. La dedotta inessenzialità del diritto di superficie	295
98. Il diritto di superficie nell'ottica riduttiva della sua funzione ..	296
99. L'endiadi del fare e del mantenere	298
100. Il criterio teleologico	301
101. Gli orientamenti dottrinali	304
102. L'insufficienza esplicativa delle norme del codice	306
103. Il principio dell'efficienza	309
104. Il rapporto suolo costruzione nella giurisprudenza del Supremo Collegio	311
105. La sentenza n. 1844 del 1993 resa dal Supremo Collegio	316
106. L'adesione alla sentenza n. 1844 del 1993	318

CAPITOLO NONO

IL RAPPORTO SUPERFICIARIO

<i>Guida bibliografica</i>	325
107. La fonte negoziale e non negoziale del rapporto	329
108. La fase negoziale e di natura reale del rapporto	331
109. Il profilo della responsabilità tra superficiante e superficiario .	332
110. La particolare posizione di terzo estraneo del <i>dominus</i>	334
111. Le diverse forme di tutela nei rapporti <i>dominus-superficiarius</i> .	337
112. La rilevanza della tutela riferita al rapporto con la cosa	338
113. I limiti della tutela connessa al rapporto con la cosa	340
114. La tutela del superficiario riferita al possesso ed alla titolarità dei diritti	343
115. L'accessorietà del rapporto obbligatorio	346
116. Il rapporto superficiario dopo la sua costituzione	349
117. Aspetti specifici dello svolgimento del rapporto superficiario .	351

Parte Seconda
PROFILI APPLICATIVI
(Alessandro Barca)

CAPITOLO PRIMO
 LA SUPERFICIE NEL CODICE CIVILE

<i>Guida bibliografica</i>	359
1. Introduzione	367
2. Il diritto di superficie nei lavori preparatori	368
3. La giurisprudenza torna su vecchie teorie	369
4. Il contenuto dell'articolo 952 c.c.	373
5. L'istituto superficario in rapporto all'articolo 840 c.c.	374
6. La concessione <i>ad aedificandum</i>	377
6.1. (<i>Segue</i>). Conversione del contratto ad effetti reali in uno ad effetti obbligatori	379
6.2. (<i>Segue</i>). La giurisprudenza più recente	383
7. Il contenuto della concessione <i>ad aedificandum</i>	390
7.1. (<i>Segue</i>). Il contenuto della concessione <i>ad aedificandum</i> nella giurisprudenza	392
8. La concessione <i>ad aedificandum</i> su beni pubblici	394
9. Natura dello <i>ius aedificandi</i>	395
10. La permanenza del diritto di superficie nella proprietà superficaria	398
10.1. (<i>Segue</i>). I punti salienti della sentenza n. 2851/1964 della Cassazione	401
11. Alterità e limitazione dei poteri dominicali come caratteri espressivi del diritto di superficie	403
11.1. (<i>Segue</i>). Terzietà del fondo e restrizione dei poteri dominicali	404
12. Concessione reciproca del diritto di superficie e comunione del suolo	411
12.1. (<i>Segue</i>). I risvolti fiscali	412
12.2. (<i>Segue</i>). Ancora sulla natura del diritto di edificazione spettante ai comproprietari	416
13. La costruzione ed il suolo: i concetti di aderenza e fissità	417
14. (<i>Segue</i>). I requisiti richiesti dall'articolo 952 c.c. affinché possa parlarsi di costruzione: la sentenza n. 2874/1962 della Cassazione	421
15. Il diritto di superficie sul piano superiore della costruzione	422
16. Superficie e sopraelevazione	423
17. Modi di costituzione del diritto di superficie: contratto, testamento, usucapione	430

17.1.	(Segue). L'usucapione nei lavori della Commissione Ministeriale per la riforma del Codice civile del 1942	431
17.2.	(Segue). L'usucapione in dottrina	432
17.3.	(Segue). L'usucapione in giurisprudenza	436
18.	La forma	438
19.	La superficie a termine	440
20.	Estinzione del diritto di superficie, premessa	442
20.1.	(Segue). Scadenza del termine	442
20.2.	(Segue). Prescrizione per non uso	444
20.3.	(Segue). Consolidazione (o confusione)	447
20.4.	(Segue). Avverarsi della condizione risolutiva	449
20.5.	(Segue). Totale perimento della costruzione	450
20.5.1.	(Segue). La sorte dei materiali (in caso di totale perimento della costruzione)	453
20.6.	(Segue). Rinuncia	454
20.6.1.	(Segue). La natura della rinuncia	456
20.6.2.	(Segue). Gli effetti della rinuncia	456

CAPITOLO SECONDO

FIGURE PARTICOLARI DI RAPPORTI SUPERFICIARI

<i>Guida bibliografica</i>	461
21. Premessa	467
22. La colonna d'aria	468
23. La cessione del diritto di volumetria o di cubatura edificatoria .	472
23.1. (Segue). La cessione del diritto di volumetria nell'ambito della tematica superficaria	474
24. Binari ferroviari e tranviari e filovie	476
25. Palchi in teatro	478
26. Banco in chiesa	480
26.1. (Segue). Il concetto di fissità al suolo	482
26.2. (Segue). Soppressione o modificazione della collocazione del banco	485
27. Mulini, bagni ed edifici galleggianti	489
28. Chioschi, prefabbricati, pompe di carburante e stabilimenti balneari	490
29. Lo <i>ius sepulcri</i>	494
29.1. Definizione e tipologie	494
29.2. Titolarità e trasmissibilità del diritto	496
29.3. L'estensione della nozione di familiare avente diritto alla tumulazione nel c.d. sepolcro familiare nella giurisprudenza della Corte d'Appello di Genova	499
29.3.1. (Segue). Il caso	499

29.3.2.	(<i>Segue</i>). La decisione	501
29.4.	Natura del diritto di sepolcro	506
29.4.1.	(<i>Segue</i>). Carattere personale o patrimoniale del diritto	509
29.4.2.	(<i>Segue</i>). Individuazione del diritto reale mi- nore	510
29.5.	Trasferimento ed uso del diritto di sepolcro	512
29.6.	Associazione di terzi nella fondazione della tomba e de- terminazione degli aventi diritto alla sepoltura	514
30.	Cappelle private o gentilizie	515
30.1.	Nozione	515
30.2.	Esecuzione forzata	516
30.3.	Natura superficaria della cappella	517
30.4.	Trasmissibilità della concessione a costruire	518
30.5.	Giudice competente	519
31.	Cappelle funerarie	519

CAPITOLO TERZO

IL DIRITTO DI SUPERFICIE SULLE PIANTAGIONI

<i>Guida bibliografica</i>	523	
32.	Il divieto di proprietà separata	525
33.	Nozione di piantagione	525
34.	La retroattività della norma	529
35.	Il contenuto del diritto	534
36.	Il c.d. diritto di macchiatico	534

CAPITOLO QUARTO

AREE DESTINATE A PARCHEGGIO
E DIRITTO DI SUPERFICIE

<i>Guida bibliografica</i>	541	
37.	La legislazione	547
38.	La l. 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. legge ponte)	549
39.	La l. 28 febbraio 1985, n. 47 (c.d. legge sul condono edilizio) .	553
40.	La l. 24 marzo 1989, n. 122 (c.d. legge Tognoli)	560
40.1.	Tipologia di parcheggi realizzabili: parcheggi pertinen- ziali su aree private e parcheggi pertinenziali su aree pubbliche	565
<i>Indice bibliografico</i>	571	
<i>Indice analitico</i>	583	