

COMPENDIO di  
**DIRITTO  
CIVILE**  
**(DIRITTO PRIVATO)**  
con analisi dei singoli contratti

**XIII EDIZIONE | 2024**

  
Neldiritto  
Editore

## Sezione II - I diritti reali in generale

### SOMMARIO:

1. I diritti reali: caratteristiche e tipologie. - 1.1. Nozione di diritto reale. - 1.2. Classificazioni. - 1.3. Caratteri dei diritti reali. - 2. Il principio di tipicità e il *numerus clausus* dei diritti reali. - 3. Le obbligazioni *propter rem* e gli oneri reali. - 3.1. Le obbligazioni *propter rem*. - 3.2. Gli oneri reali. - 3.3. Tra obbligazioni *propter rem* ed oneri reali.

### 1. I diritti reali: caratteristiche e tipologie.

#### ■ 1.1. Nozione di diritto reale.

I diritti reali sono quei diritti soggettivi che assicurano al titolare un **potere immediato ed assoluto** sulla cosa.

#### ■ 1.2. Classificazioni.

Nell'ambito dei diritti reali è possibile distinguere tra:

- il diritto di proprietà;
- e i diritti reali gravanti su un bene di proprietà altrui.

Questi ultimi, a loro volta, vengono distinti in:

- **diritti reali di godimento** (superficie, enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione, servitù);
- e in **diritti reali di garanzia** (pegno ed ipoteca).

Il diritto di proprietà è il diritto reale dotato della massima estensione, in quanto comprende la possibilità di godere e disporre del bene in modo pieno ed esclusivo. Tale diritto può essere limitato dalla presenza di altri diritti reali, ma è destinato a **riespandersi**, riacquistando l'originaria estensione, quando tali diritti vengono meno.

#### ■ 1.3. Caratteri dei diritti reali.

Caratteristiche principali dei diritti reali sono:

- **l'assolutezza**: si intende la possibilità del titolare del diritto di **farlo valere erga omnes**, con relativo **dovere** di tutti i cittadini di **non interferire** nel rapporto tra il titolare del diritto e il bene;
- **l'immediatezza**: si intende il rapporto che sussiste tra il titolare del diritto ed il bene, che permette al primo di soddisfare il suo interesse a prescindere dalla collaborazione di altri soggetti. Il diritto reale, in altri termini, si traduce in un **potere diretto e immediato sulla cosa**, impiegabile al fine di ricavarne delle utilità, nei limiti fissati dalla legge;
- **l'esclusività**: esprime invece il c.d. *ius excludendi alios*, vale a dire il diritto di escludere i terzi, che non vantino sulla cosa alcun diritto reale ovvero alcun diritto personale di godimento, dall'utilizzo della cosa in questione.

Per i **diritti reali parziari** si identifica poi un ulteriore attributo, che è rappresentato dal c.d. **diritto di seguito o di sequela**, in forza del quale il titolare può far valere il proprio diritto nei confronti di tutti i successivi acquirenti del bene, anche qualora tale diritto non sia stato contemplato nell'atto di vendita.

## 2. Il principio di tipicità e il *numerus clausus* dei diritti reali.

### 1. Principio del *numerus clausus* dei diritti reali.

I diritti reali possono essere previsti solo dalle fonti individuate dall'ordinamento: il **principio del *numerus clausus*** dei diritti reali attiene alla **fonte del diritto** e sta a indicare che possono essere riconosciuti e tutelati dall'ordinamento soltanto le tipologie di diritti reali espressamente contemplati dall'ordinamento. Ne consegue che i privati, nell'esercizio della loro autonomia privata, non possono dare vita a diritti reali che non siano espressamente previsti dal legislatore.

### 2. Principio di tipicità dei diritti reali.

È inoltre precluso ai privati modificare il contenuto e la disciplina di tali diritti reali, in quanto entrambi devono essere necessariamente predeterminati dall'ordinamento. In forza del **principio di tipicità**, quindi, i diritti reali devono mantenere inalterato il proprio contenuto e non possono essere modificati, nella loro disciplina, dai privati. Tale principio, dunque, guarda al contenuto di tali diritti, vale a dire ai **poteri e alle facoltà** che questi conferiscono ai loro titolari, i quali di nuovo saranno soltanto quelli **espressamente prefigurati dalla legge**.

Quest'ultimo aspetto, secondo l'impostazione prevalente, è attualmente superato, dato che si ritengono consentiti, se diretti a perseguire interessi meritevoli di tutela, **diritti reali atipici**, cioè soggetti ad una disciplina almeno in parte derogatoria rispetto a quella predisposta dal legislatore.

## ► LA GIURISPRUDENZA PIÙ SIGNIFICATIVA

### PRINCIPIO DEL NUMERO CHIUSO DEI DIRITTI REALI E DI TIPICITÀ

Il principio del numero chiuso e di tipicità è stato recentemente riaffermato dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione, le quali hanno affermato che la pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del c.d. diritto reale di uso esclusivo su un'area condominiale è preclusa dal principio del numero chiuso dei diritti reali e della tipicità degli stessi. (**Cass. civ., Sez. Unite, 17 dicembre 2020, n. 28972**).

	Analogie	Differenze
<b>Diritti reali</b>	► Si tratta di situazioni giuridiche attive,	► Situazioni soggettive <b>finali</b> che instaurano una relazione <b>immediata</b> tra il titolare del diritto ed il bene che ne forma oggetto, realizzando l'interesse del primo <b>senza</b> la necessità dell'altrui cooperazione

	che rientrano nell'ambito dei <b>diritti soggettivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Tutelano l'interesse alla <b>conservazione</b> di un bene <b>già</b> conseguito dal titolare;</li> <li>▶ Sono opponibili <b>erga omnes</b></li> </ul>
<b>Diritti di credito</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Situazioni soggettive <b>strumentali</b> che realizzano l'interesse del titolare <b>solo</b> grazie alla <b>cooperazione altrui</b>;</li> <li>▶ Tutelano l'interesse al <b>conseguimento</b> di un bene</li> <li>▶ Sono opponibili <b>solo</b> nei confronti di soggetti <b>determinati o determinabili</b></li> </ul>

### 3. Le obbligazioni *propter rem* e gli oneri reali.

Le obbligazioni *propter rem* e gli oneri reali si pongono a metà strada tra i diritti reali e i diritti di credito presentando caratteristiche riconducibili sia all'una che all'altra categoria.

#### ■ 3.1. Le obbligazioni *propter rem*.

Le obbligazioni *propter rem* sono obbligazioni poste a carico di un determinato soggetto perché titolare di un diritto reale su di un determinato bene (es. obbligo di pagare le spese di riparazione del muro in comunione).

La figura del debitore è, pertanto, individuata *per relationem* in quanto dalla titolarità del diritto reale sul bene discende automaticamente l'obbligo di adempiere l'obbligazione. Tali obbligazioni si caratterizzano, dunque, per la loro **ambulatorietà** in quanto il soggetto passivo cambia al mutare della titolarità sul diritto reale.

#### ■ 3.2. Gli oneri reali.

L'**onere reale** è una prestazione di carattere periodico dovuta da un soggetto in quanto titolare di un diritto reale su di un bene immobile, con possibilità per il creditore, in caso di inadempimento, di soddisfarsi in via esecutiva sul bene. In tal caso quindi il diritto reale è gravato da un vero e proprio peso.

#### ■ 3.3. Tra obbligazioni *propter rem* ed oneri reali.

Le  **differenze principali** tra obbligazioni *propter rem* e oneri reali riguardano:

- 1. il profilo relativo alla responsabilità gravante sul soggetto obbligato:**
  - in caso di onere reale, il soggetto è obbligato al pagamento di tutte le prestazioni scadute, anche se non pagate dal precedente titolare, pur sempre nei limiti di valore del bene gravato;
  - nell'obbligazione *propter rem*, il soggetto obbligato è tenuto al pagamento delle sole prestazioni maturate nel tempo in cui è titolare del diritto reale, rispondendo di tale pagamento con tutti i suoi beni presenti e futuri
- 2. l'oggetto della prestazione:**
  - nell'onere reale ha per contenuto in ogni caso una prestazione positiva;
  - l'obbligazione *propter rem* può avere ad oggetto anche una prestazione di non fare

**3. la tutela:**

- l'onere reale è tutelato con una azione reale;
- l'obbligazione *propter rem* è tutelata con una azione personale.

**▶ LA GIURISPRUDENZA PIÙ SIGNIFICATIVA**OBBLIGAZIONI *PROPTER REM* E CONDOMINIO.

In tema di ripartizione delle spese condominiali tra venditore ed acquirente dell'immobile, il previgente art. 63, comma 2, disp. att. c.c. – ora, in forza della l. n. 220 del 2012, art. 63, comma 4, disp. att. c.c. – delinea a carico dell'acquirente un'obbligazione solidale, non "*propter rem*", ma autonoma, in quanto costituita "ex novo" dalla legge esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria del condominio su cui incombe, poi, l'onere di provare l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente. (**Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 2020, n. 21860**)

È stata a lungo dibattuta la natura reale o meno dei diritti edificatori, oggetto del negozio di cessione di cubatura. Con il negozio di cessione di cubatura le parti costituiscono, trasferiscono o modificano, nell'ambito della propria autonomia negoziale, diritti edificatori, consistenti nella facoltà di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore; tale facoltà, dapprima inerente al diritto di proprietà, viene a formare un autonomo diritto, detto appunto edificatorio, oggetto di cessione con il negozio di cessione di cubatura. Si tratta, secondo la giurisprudenza, di un diritto non avente natura reale ma meramente obbligatoria – fermo restando che il contratto di cessione di cubatura ha effetti reali – che non richiede la forma scritta *ad substantiam*; il proprietario cedente, in sostanza, si obbliga a consentire al cessionario di costruire sul proprio terreno utilizzando la cubatura del cedente. Tale fattispecie negoziale trova un'espressa menzione nel codice, dal momento che l'art. 2643, comma 1 n. 2 *bis* c.c. ne prevede la trascrivibilità, sicché la forma scritta, pur non richiesta *ad substantiam*, sarà necessaria ai fini della trascrizione (cfr. art. 2657 c.c.) e, dunque, dell'opponibilità *erga omnes* del negozio.

Per il trasferimento dei diritti edificatori è sufficiente il mero consenso delle parti, pur permanendo il ruolo autorizzativo e regolatorio del permesso di costruire. Per quanto concerne il rilascio del permesso di costruire in favore del cessionario, il cedente è tenuto, con riferimento al relativo procedimento amministrativo, ad operare secondo il dovere generale di solidarietà, cooperazione, correttezza e buona fede.

**Scheda di sintesi**

Il diritto reale è quel diritto che assicura al titolare un potere immediato e assoluto sulla cosa che forma oggetto del diritto. I caratteri fondamentali dei diritti reali sono:

- Assolutezza;
- Immediatezza;
- Inerenza.

Si distinguono in: **diritti su cosa propria** (diritto di proprietà) e **diritti su cosa altrui**, ossia tutti gli altri. Questi ultimi, a loro volta, si distinguono in: **diritti reali di godimento** e **diritti reali di garanzia**.

Due sono i principi fondamentali che governano i diritti reali: principio del **numero chiuso** – in forza del quale i privati non possono creare nuovi diritti reali – e **principio di tipicità**, che attiene invece al contenuto dei diritti reali.