

# INDICE

*Nota alla seconda edizione* . . . . . p. IX

## CAPITOLO PRIMO SVILUPPI ISTITUZIONALI DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

1. Tre premesse metodologiche. . . . .	»	1
2. Fondamenti teorici. . . . .	»	5
3. Tragedie e dilemmi. . . . .	»	8
4. Risposte istituzionali complesse. . . . .	»	14
5. Un modello teorico-dottorale. . . . .	»	18
6. Un modello giurisprudenziale. . . . .	»	24
7. Lo sviluppo istituzionale in Italia. . . . .	»	29
8. Universale e locale nel diritto di proprietà. . . . .	»	40

## CAPITOLO SECONDO PROPRIETÀ, MERCATO ED ECOLOGIA DEL DIRITTO CIVILE

1. Il recupero del diritto di proprietà come categoria ordinante. . . . .	»	43
2. Il mercato e la mercificazione dei beni non patrimoniali: la retorica proprietaria. . . . .	»	47
3. Struttura e funzione della proprietà. Il criterio dell'efficienza. . . . .	»	51
4. Proprietà ed imputazione dei costi dell'attività economica. . . . .	»	55
5. Il problema della natura dispositiva o cogente delle regole proprietarie ed i costi transattivi. . . . .	»	61
6. Diritto privato e delimitazione della proprietà. . . . .	»	68
7. Prospettiva economica e tassonomia giuridica: mobili ed immobili. . . . .	»	73
8. Proprietà e commercializzazione del diritto civile. . . . .	»	80
9. Struttura proprietaria, complessità, estrazione. . . . .	»	84

## CAPITOLO TERZO LA PROPRIETÀ NEL SISTEMA DELLE FONTI

1. Il sistema delle fonti come insieme di limiti all'appropriazione delle utilità, provenienti dalle risorse scarse. . . . .	»	93
2. Fraseggio ed interpretazione costituzionale. . . . .	»	96

3. La proprietà nella Costituzione italiana.. . . . .	p.	100
4. La riserva di legge.. . . . .	»	104
5. La funzione sociale. . . . .	»	109
6. Il controllo di costituzionalità.. . . . .	»	119
7. Il Codice civile. Aspetti generali.. . . . .	»	122
8. Le leggi speciali.. . . . .	»	125
9. Fonti subordinate ed interpretazione analogica. . . . .	»	126
10. Il sistema delle fonti e la definizione della proprietà. . . . .	»	130
11. La proprietà nelle fonti europee . . . . .	»	132
12. La proprietà nella legalità transnazionale.. . . . .	»	137

#### CAPITOLO QUARTO TASSONOMIA E OGGETTO

1. Nozione di oggetto e polisemie della proprietà. . . . .	»	143
2. Il fascio delle prerogative proprietarie. . . . .	»	145
3. Proprietà, possesso e detenzione.. . . . .	»	148
4. La proprietà e gli altri diritti reali. . . . .	»	150
5. La terra: paradigma della proprietà immobiliare. . . . .	»	152
6. I c.d. immobili per destinazione. . . . .	»	157
7. Le c.d. pertinenze. . . . .	»	160
8. Le universalità di mobili. . . . .	»	165
9. I c.d. mobili registrati. . . . .	»	167
10. Alcuni «commons»: i c.d. beni demaniali e quelli appartenenti allo Stato e ad altri enti pubblici. . . . .	»	169
11. Riformare i beni pubblici: i lavori della Commissione Rodotà . . . . .	»	173
12. I beni comuni, una categoria in costante evoluzione. . . . .	»	175

#### CAPITOLO QUINTO MODI DI ACQUISTO E TRASFERIMENTI INVOLONTARI

1. Il problema economico.. . . . .	»	179
2. Acquisto, trasferimento, smembramento. . . . .	»	182
3. Verso una tassonomia dei trasferimenti.. . . . .	»	185
4. Occupazione. . . . .	»	187
5. Ritrovamento o invenzione.. . . . .	»	194
6. Specificazione. . . . .	»	197
7. Unione e commistione.. . . . .	»	203
8. Il possesso nella vicenda traslativa involontaria. . . . .	»	205
9. La buona fede e l'accessione. . . . .	»	207
10. L'usucapione. . . . .	»	209
11. Gli incrementi fluviali. . . . .	»	213
12. Tipologia dei trasferimenti coattivi ed efficienza economica. . . . .	»	215
13. Trasferimenti involontari di diritto pubblico: parziale rinvio. . . . .	»	219
14. La minima unità colturale. . . . .	»	220
15. I c.d. acquisti <i>a non domino</i> .. . . .	»	221

#### CAPITOLO SESTO MODI DI ACQUISTO A TITOLO DERIVATIVO E TRASFERIMENTI VOLONTARI

1. Trasferimento della proprietà e trasferimento delle prerogative proprietarie. . . . .	»	235
2. La forma del trasferimento immobiliare. . . . .	»	239

3. Il «passaggio» della proprietà. . . . .	p.	241
4. La trascrizione e l'impatto sui terzi. . . . .	»	242
5. La c.d. doppia vendita. . . . .	»	245
6. Diritti reali, diritti di credito e smembramento.. . . .	»	248
7. La proprietà temporanea.. . . .	»	251
8. Proprietario e manager (trust). . . . .	»	256

## CAPITOLO SETTIMO I POTERI DEL PROPRIETARIO

1. Crisi e inadeguatezza di un paradigma. . . . .	»	269
2. L'abuso. . . . .	»	272
3. Tipicità dei poteri proprietari e rendita fondiaria.. . . .	»	276
4. Il potere sul sottosuolo.. . . .	»	279
5. Acque pubbliche e Acque private. Il godimento delle acque interne.. . . .	»	282
6. Apertura di nuove sorgenti e conciliazione di opposti interessi . . . . .	»	286
7. Piantagione. . . . .	»	287
8. I frutti.. . . .	»	288
9. Il potere di recintare il proprio fondo. . . . .	»	291
10. Edifici e strutture edificati da altri sul fondo del proprietario.. . . .	»	294
11. Il potere di costituire un diritto di superficie.. . . .	»	295
12. La durata del diritto di superficie . . . . .	»	298
13. <i>Ius aedificandi</i> . . . . .	»	300
14. Acquisto del <i>ius aedificandi</i> .. . . .	»	305
15. Proprietà pianificata e legittimazione a mettere in moto il sistema della concessione amministrativa. . . . .	»	309
16. Trasferimenti di volumetria.. . . .	»	310

## CAPITOLO OTTAVO LIMITI, SOGGEZIONI E OBBLIGHI

1. La faccia nascosta della proprietà. . . . .	»	317
2. Limiti e soggezioni nella trasformazione fondiaria. . . . .	»	321
3. Limiti nell'interesse dei vicini. Impostazione del problema delle immissioni. . . . .	»	322
4. Il regime delle distanze.. . . .	»	323
5. Ragionevolezza nell'uso fondiario ed i criteri intermedi.. . . .	»	326
6. Teoria economica ed immissioni.. . . .	»	328
7. Il regime delle immissioni nel diritto italiano. . . . .	»	330
8. La normale tollerabilità come criterio relativo.. . . .	»	333
9. Il preuso. . . . .	»	334
10. Immissioni industriali. . . . .	»	337
11. Estensione analogica dell'art. 844 c.c. e diritto alla salute. . . . .	»	339
12. Edificazione e distanze.. . . .	»	343
13. Carattere imperativo o dispositivo del regime delle distanze.. . . .	»	346
14. Il divieto degli atti di emulazione. . . . .	»	347
15. Soggezione ed obbligo nel diritto di proprietà. . . . .	»	348
16. Proprietà immobiliare e responsabilità oggettiva.. . . .	»	350
17. <i>Obligaciones propter rem</i> .. . . .	»	352
18. Obbligazioni fiscali. . . . .	»	354
19. Obblighi proprietari introdotti dalla legislazione speciale e dagli atti amministrativi. . . . .	»	357

## CAPITOLO NONO I RIMEDI

1. Pluralità dei rimedi proprietari. . . . .	p.	361
2. I rimedi petitori e rimedi possessorii. . . . .	»	363
3. I rimedi volti al passato e rimedi volti al futuro. . . . .	»	365
4. Tutela della titolarità e tutela del godimento.. . . .	»	366
5. Le tutele inibitorie. . . . .	»	367
6. L'art. 700 c.p.c. e la tutela proprietaria. . . . .	»	368
7. Il ripristino della sfera proprietaria. . . . .	»	369
8. La tutela penale.. . . .	»	370
9. Limiti generali alla tutela proprietaria posti nell'interesse dell'efficienza.. . . .	»	372
10. L'azione negatoria.. . . .	»	374
11. Tutela negatoria e responsabilità aquiliana. . . . .	»	377
12. Interpretazione ampia dell' art 949.. . . .	»	381
13. Le c.d. azioni di nunciazione. . . . .	»	382
14. L'azione di rivendicazione e la tutela reipersecutoria. . . . .	»	390
15. La continuazione dell'azione di rivendica e la sua trasformazione in tutela risarcitoria. . . . .	»	394
16. <i>Lo ius tollendi</i> . . . . .	»	395
17. L'azione di regolamento dei confini. . . . .	»	399
18. L'azione per l'apposizione dei termini. . . . .	»	402
19. La tutela risarcitoria e la sua quantificazione. . . . .	»	402
20. Allocazione pluralistica dei rimedi proprietari e poteri del giudice. . . . .	»	405
21. Tutela proprietaria e processo.. . . .	»	411
22. La tutela risarcitoria in forma specifica. . . . .	»	412
23. Impossibilità o eccessiva onerosità del rimedio risarcitorio. . . . .	»	414
24. Il concorso di tutela reale inibitoria e di tutela risarcitoria.. . . .	»	417
25. Il tracing. . . . .	»	419

## CAPITOLO DECIMO LA PERDITA DELLA PROPRIETÀ

1. Un problema civilistico trascurato. . . . .	»	423
2. L'espropriazione ed il suo letto di Procuste. . . . .	»	425
3. L'espropriazione per pubblica utilità ed il problema delle garanzie. . . . .	»	427
4. Provvedimenti ablativi non considerati espropriazione. . . . .	»	429
5. Convergenze operazionali e giustificazione teorica.. . . .	»	432
6. Il criterio della pubblica utilità. . . . .	»	436
7. Il problema del quantum dell'indennizzo. . . . .	»	442
8. L'espropriazione c.d. sostanziale.. . . .	»	452
9. Perdita della proprietà per realizzazione di un'opera pubblica illegittima. . . . .	»	454
10. Espropriazione per inattività del proprietario. . . . .	»	459
<i>Indice Bibliografia</i> . . . . .	»	461