

SCALETTA

19 - 1 - 2018

# NATURA GIURIDICA DEI DD. EE.

1

Prospettive unitaria

sia per il DD. EE. a terra che in volo  
non potendo per le stesse SGS parlarsi di

diritto assoluto / realtà (se in terra  
decollo e atterraggio)

o di diritto di credito / (se in volo)  
pretese

la confusione nasce dal sovrapporsi delle  
nature giuridiche delle situazioni trasferite

effetti del contratto<sup>e</sup> con cui se ne dispone

confondendo tra realtà del diritto (in fatto a un bene  
corporeale)  
e realtà dell'effetto contrattuale

art. 1376 cc. : ha effetti reali il contratto che trasferisce  
non solo le proprietà, ma qualsiasi  
diritto

es. : trasferimento di un credito ha effetti reali.  
☞ esse res ha ad oggetto una res <sup>in</sup> un  
diritto reale

Di contro : contratto ha ad oggetto una res  
ma non ha effetti reali  
(vendite di cose altrui, di cose future)

2)

col 2/bis abbiamo un diritto idoneo e essere oggetto di un contratto trascrivibile

---

importante è distinzione tra

Dritti: assoluti e dritti relativi

con riguardo alle modalità di realizzazione dell'interesse protetto

dritto assoluto, attraverso il corresponsamento del titolare

dritto relativo, pretese ed corresponsamento di altro soggetto

e dentro i dritti assoluti, accanto ai dritti delle persone, vi è la specie Dritto reale.

rapporto immediato col bene.

e. d. inerenza rispetto a una RES

è così il diritto di edificare se non un diritto assoluto?

come potrebbe, in sé e per sé, essere un diritto relativo?

(differenze con tesi pubblicistiche, ammissibile anche Nouvelle)

nei rapporti tra cedente e cessionario, e per l'effetto

della transizione è diritto immediatamente

opponibile anche alla P.A., oltre che al cedente e ai terzi

Quindi ⇒ dritto assoluto e dritto reale

Osteali:

3)

- A) Principio di tipicità dei diritti reali - numero chiuso  
B) inerenza reale
- 

- A) Le facoltà ricomprese nel diritto reale tipico non è  
S & S autonoma rispetto al diritto cui inerisce  
e non può diventarlo mediante atti di autonomia  
privata che ne dispongano specificamente.
- B) trasferimento c.d. in valo, e favore di soggetto che  
potrebbe pure non essere proprietario di un suolo edific.
- 

⇒ A) viene ricostruita la volumetria come  
BENE, distinto dal suolo, e delle sue proprietà  
nuovo BENE, che diventere oggetto di un "vecchio" diritto,  
le PROPRIETÀ

fenomeno evolutivo costante

Tutte le volte che vi sono interessi meritevoli di una tutela  
non ancora normativamente previste, le Dottrine  
fe ricorrono al concetto di Bene giuridico vincolato  
dei suoi presupposti meritevoli.

~~Ambiente~~ - Le informazioni - opere dell'ingegno  
conelati e Diritto di proprietà

Quindi Binomio Bene / Diritto di proprietà

→ Schema logico / nullo governo che ne deriva è: 4)

- esiste un interesse meritevole di tutela
- mancanza di una norma che lo qualifichi giuridicamente, come diritto soggettivo tipizzato
- ricostruzione di questo interesse come bene giuridico e tratto "protettivamente" nel campo dei diritti: anonali e specificamente nel diritto di proprietà

È quello che è successo ante Novelle per i DD.EE.

Ma oggi, il 2/brs ⇒ DD.EE. <sup>definiti anche Beni Immateriali</sup> sono SGS autonome e disponibili indipendentemente dalle proprietà del suolo con tutele stabilite dal legislatore

quindi Diritto tipico (reale) ≠ del diritto di proprietà del suolo

Arrears ⇒ effetti costitutivi- attributivi col contratto

tra proprietario del suolo e un terzo (deollo)

e effetti traslativi del diritto (in velo), diritto divenuto SGS autonome

Problema  
→ Inerente reale, nel DD.EE. in valso

⇒ Terzi della volumetrica come  
Bene immateriale

me, di bene immateriale, che non ha come substrato  
con una RES corporea, si è parlato, ad es., materiale,

x le opere dell'ingegno, le creazioni intellettuali,  
necessitanti di una tutela del

diritto alla utilizzazione economica ripetuta  
con utilizzazione contemporanea da parte di più soggetti ≠ esclusività tipica  
che l'interesse ad edificare, può trovare realizzazione senza  
nessuna relazione qualificata col bene materiale suolo?  
del diritto reale

Il fatto che il DD.EE. possa in valso avere un valore di scambio  
chiamare le sue realtà?

Occorre distinguere le modalità di trasferimento (che non  
incidono sulle qualificazioni giuridiche)

delle modalità di REALIZZAZIONE FINALE dell'interesse  
protetto

Il diritto reale perde le sue realtà per il fatto che se ne  
consente il mutamento di titolare con effetto reale  
pur in mancanza di una relazione  
attuale con una RES/terreno  
immediato

Cio che conta è che quell'interesse reale potrà realizzarsi  
con l'esercizio di quel diritto se non con un  
RAPPORTO QUALIFICATO CON UN FONDO EDIFICABILE

Il legislatore non ha richiesto per la creazione del diritto edificatorio l'inerenza attuale, costante ad un suolo (diritto in valo), inerente necessarie "solo" per la realizzazione di quell'interesse meritevole di tutela, anche se bene altrui (vedi diritto di superficie)

⇒ Stipulabilità di contratti ad effetti reali, e non obbligatori, che sono traslativi del D.E., o addirittura sostitutivi / traslativi, D.E. ormai **TIPIZZATO**

Quindi, sembra con seguito il problema delle  
e anche inerenze e una RES

Quello del ~~NUMERO~~ **NUMERO CHIUSO DEI DIRITTI REALI**,  
principio che si basa, in fondo, su una esigenza  
di **COMUNICAZIONE ESTERNA**,

garantendo, non l'immotabilità dello ~~schema~~ **proprietario**  
ma l'interesse di acquirenti e creditori e conoscere  
chiaramente i diritti loro opponibili

E' quindi il sistema della **PUBBLICITA' IMMOBILIARE**  
e opposti alle creazioni, da parte dell' **autorità**  
di **NUOVE SIS** reali, e questo per la predeterminazione  
normative degli atti trascrivibili



Quindi, in conclusione

7)

Contratto trasferimento D.D.E. è contratto consensuale  
(e effetti reali)

avente ad oggetto il trasferimento di un diritto reale,  
che ha come contenuto lo sfruttamento edificatorio,  
in misura predeterminata, del suolo

Novità: diritto reale inerente due suoli (decollo e  
atterraggio)

con inerente al suolo, di atterraggio, anche differente  
rispetto all'acquisto

Quo che non può mancare è l'inerente di origine  
dalla quale deriva la legittimazione del cedente  
— (teorico dei Comuni)

Costituitività delle figure contrattuali secondo schemi  
plurissimi

con condizione o non, con condizione sospensiva o  
risolutiva

con successioni di "tutele" e termine, per il  
caso di modificazioni dei piani

Permanente, divisioni con vice res, ecc.  
riserva di cubatura

THE END!