

DIRITTI REALI

* * * * *

Per comprendere appieno il significato dei diritti reali occorre prendere le mosse dal diritto reale per antonomasia, ovvero la proprietà. Infatti, non è possibile comprendere il significato dei diritti reali di godimento se non si coglie innanzitutto il significato del diritto di proprietà. Il nostro codice civile non offre una definizione del diritto di proprietà quanto piuttosto, al Libro III – Titolo II – Capo I – con l'art. 832 che, per l'appunto è rubricato "Contenuto del diritto" ci descrive la capienza, la capacità dell'istituto riferendosi direttamente al proprietario attraverso il riconoscimento dei poteri che derivano allo stesso per effetto

dell'appartenenza di una determinata cosa, di un determinato bene (vedi art. 810 c.c.): "Il proprietario ha 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". Quindi, bisogna partire da questo concetto perché nel rispetto dei poteri e delle facoltà riconosciute dalla legge il proprietario può, ad esempio, abbandonare o distruggere i propri beni. Tuttavia, il legislatore ha previsto che in qualche modo il diritto di proprietà possa essere limitato. Ciò è scritto anche nella Costituzione della Repubblica Italiana che all'art. 42 dopo averne riconosciuto la legittimità, dispone: **LA PROPRIETA' PRIVATA E' RICONOSCIUTA E GARANTITA DALLA LEGGE,**

**CHE NE DETERMINA I MODI DI ACQUISTO E DI
GODIMENTO E I LIMITI ALLO SCOPO DI
ASSICURARE LA FUNZIONE SOCIALE E
RENDERLA ACCESSIBILE A TUTTI. LA
PROPRIETA' PRIVATA PUO' ESSERE, NEI CASI
PREVEDUTI DALLA LEGGE E SALVO INDENNIZZO,
ESPROPRIATA PER MOTIVI DI INTERESSE
GENERALE. LA LEGGE STABILISCE LE NORME E I
LIMITI DELLA SUCCESSIONE LEGITTIMA E
TESTAMENTARIA E I DIRITTI DELLO STATO
SULLE EREDITA'. Quindi, come si evince anche
dalla Carta Costituzionale, la proprietà può
essere compressa e limitata. I limiti possono
essere di diritto pubblico (espropriazione,
requisizione, etc) oppure di diritto privato. In
questo secondo limite si rinvia la *ratio* e il**

significato dei diritti reali di godimento che, per l'appunto, rappresentano un limite all'esercizio pieno ed esclusivo del diritto di proprietà.

Innanzitutto va evidenziato che i diritti reali di godimento si caratterizzano per essere tassativamente previsti dalla legge e poi perchè presentano gli stessi elementi tipici della proprietà:

- **assolutezza**: possono essere fatti valere nei confronti di tutti i consociati sui quali incombe solo un generico dovere di astensione;
- **immediatezza**: il titolare realizza il diritto direttamente senza che sia necessaria la collaborazione di altri soggetti.

I diritti reali di godimento, nell'ordine in cui sono disciplinati dal codice (artt. 952-1099)

sono: la superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione e le servitù (delle quali si parla al plurale perché gli altri diritti reali di godimento non presentano la molteplicità di applicazioni delle servitù che, come noto, si estrinsecano in svariati modi: passaggio, di non innalzare.....

1. **DIRITTO DI SUPERFICIE** (artt. 952 ss. c.c.):

ha per oggetto costruzioni al di sopra e al di sotto del suolo, ma anche al di sopra di una costruzione già esistente;

- sorge per iniziativa del proprietario o dei comproprietari;

- può essere costituito con atto fra vivi o *mortis causa*;

- fra le cause di estinzione possono annoverarsi :

- a. scadenza del termine (se previsto);
- b. perimento della costruzione (se contemplato dalle parti);
- c. prescrizione;
- d. perimento del suolo;

e riunione del diritto di superficie e di proprietà in un'unica persona.

2. ENFITEUSI (artt. 957 ss. c.c.): **sorge per iniziativa del proprietario o dei comproprietari;**

- può essere costituito con atto fra vivi o *mortis causa*; può nascere per usucapione o per disposizione amministrativa;

- può essere perpetua o a tempo determinato (superiore ai venti anni);

- concede all'enfiteuta gli stessi diritti del proprietario;

- impone all'enfiteuta il pagamento di un canone;

- prevede diritti ed obblighi a carico del concedente (artt. 967, 972, 975 c.c.);

- e' previsto che il concedente possa richiedere la ricognizione (atto di accertamento) del proprio diritto da parte dell'enfiteuta, fino ad un anno prima della scadenza del ventennio;

- prevede diritti ed obblighi a carico dell'enfiteuta (artt. 959, 975, 971, 960, 968 c.c.);

- si estingue per:
a. scadenza del termine;
b. perimento totale del fondo;

c. usucapione;

d. affrancazione: diritto potestativo che spetta all'enfiteuta, il quale, a fronte del pagamento di una somma di denaro (pari a quindici volte l'ammontare del canone), diventa proprietario del fondo. Se manca il consenso del proprietario, può essere concessa dal giudice;

e. devoluzione: diritto potestativo che spetta al proprietario, il quale, a fronte di gravi inadempienze dell'enfiteuta, può chiedere al giudice un provvedimento di liberazione del fondo.

3. USUFRUTTO (Contenuto 981 c.c. - artt. 978 ss. c.c.):

- la durata non può eccedere la vita dell'usufruttuario (in caso di persona fisica) o

trenta anni (in caso di persona giuridica) (art. 979 c.c.);

- priva il proprietario del godimento del bene;**
- è intrasmissibile agli eredi;**
- può essere costituito con atto fra vivi o *mortis causa*; può nascere per usucapione o per disposizione di legge;**
- ha ad oggetto beni fungibili ed inconsumabili, eccezion fatta (art. 995 c.c.) per il "quasi usufrutto", avente ad oggetto beni consumabili;**
- sono previsti diritti ed obblighi a carico dell'usufruttuario (artt. 981- 988, 995, 996, 981.1, 1001, 1002, 1004, 1012 c.c.);**

- sono previsti diritti ed obblighi a carico del proprietario (artt. 1004, 1005, 1013 c.c.);

- si estingue per:

a. scadenza del termine;

b. morte dell'usufruttuario o decorso di trenta anni;

c. usucapione;

d. riunione della proprietà e dell'usufrutto nella stessa persona (c.d. consolidazione);

e. totale perimento della cosa su cui è costituito;

f. abuso del diritto da parte dell'usufruttuario;

g. rinuncia dell'usufruttuario.

4. DIRITTO DI USO E ABITAZIONE (artt. 1021 ss. c.c.):

- si applicano le norme sull'usufrutto, laddove non siano incompatibili;
- a differenza dell'usufrutto non sono cedibili;
- nel concetto di "famiglia" sono compresi anche i figli adottivi, gli affiliati e le persone che convivono col titolare del diritto per prestare la loro opera o i loro servizi.

5. SERVITU' PREDIALI (artt. 1027 ss. c.c.):

- nel concetto di "fondo" sono ricompresi i fondi rustici e tutti gli immobili in generale;
- è possibile costituirle anche per conseguire un'utilità futura;
- sono tipiche, perché devono sempre ricorrere determinati requisiti:

a. vicinanza dei fondi (confinanti oppure sufficientemente vicini);

b. predialità, nel senso che devono costituire un diritto inerente ad un fondo ("*proedium*") di proprietà altrui;

c. utilità (intesa come qualsiasi vantaggio che permetta di utilizzare meglio un determinato fondo, oppure come maggiore comodità o amenità del fondo);

d. peso a carico di un fondo solo (da qui la distinzione fra fondo servente e fondo dominante);

e. ha carattere oneroso;

- una volta costituita diventa una qualità del fondo dominante ed è inseparabile da esso;

- il diritto di servitù si estende a tutte le facoltà accessorie (*admincula servitutis*) necessarie per esercitarlo (art. 1064 c.c.);

- il diritto di servitù deve essere esercitato in modo da gravare il meno possibile sul fondo servente (c.d. principio del minimo mezzo, art. 1065 c.c.);

si estingue per:

a. prescrizione;

b. scadenza del termine (se previsto);

c. riunione della proprietà dei due fondi in un'unica persona (art. 1072 c.c.);

d. abbandono del fondo servente a favore del proprietario del fondo dominante (art. 1070 c.c.);

e. totale perimento di uno dei due fondi;

- f. rinuncia del proprietario del fondo dominante;
- g. sentenza che accerti l'essere venute meno delle condizioni che hanno reso necessaria l'imposizione della costituzione della servitù;
- h. verificarsi della condizione risolutiva eventualmente prevista.

TIPOLOGIE DI SERVITU'

- * In base al fondo:

Attive (fondo servente)

Passive (fondo servente)

- * In base alla visibilità

Apparenti: richiedono opere visibili e permanenti per essere esercitate.

Non apparenti: non sono richieste opere visibili e permanenti.

- * In base al comportamento da tenere:

Positive: consistono in un comportamento attivo del proprietario del fondo dominante e nel sopportare tale situazione da parte del proprietario del fondo

Negative: consistono nell'astenersi dal fare del proprietario del fondo servente.

- * In base alla durata:

Temporanee

Perpetue

- * In base alla costituzione.

Coattive costituite per legge, quando si vuole tutelare un interesse (o necessità) considerato prevalente. Quando il proprietario del fondo che deve subirla è contrario, occorre una sentenza costitutiva del giudice (artt. 1032, 1033, 1051, 1056 c.c.).

Le principali sono:

- * di acquedotto coattivo
- * di passaggio coattivo
- * di somministrazione coattiva di acqua

CARATTERI GENERALI DEL CONTRATTO

Il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale.

Inoltre è sia un modo di acquisto di diritti reali sia una fonte di obbligazioni. L'articolo del contratto è 1321 del codice civile.

Si deduce che il contratto è un negozio giuridico, necessariamente bilaterale o plurilaterale, o quantomeno non coincidenti, ed avente di volta in volta la funzione di costituire (nel senso di incidere sulla situazione e sugli interessi delle parti introducendo un nuovo rapporto), regolare (cioè apportare una qualsiasi modifica ad un rapporto già esistente) o estinguere (nel senso di porre fine

a un rapporto preesistente) un rapporto giuridico patrimoniale.

Il negozio in genere, invece, può anche essere unilaterale (ad esempio il testamento), o non avere contenuto patrimoniale (ad esempio il matrimonio).

┌

1Le classificazioni dei contratti

2Requisiti essenziali del contratto

2.1Elementi essenziali

2.2Elementi accidentali

- **3Formazione dei contratti**
- **4Efficacia dei contratti**
-

Le classificazioni dei contratti

I contratti possono essere classificati secondo numerose categorie. Si distinguono:

- **contratti tipici e contratti atipici: a seconda che le parti abbiano deciso di utilizzare uno schema negoziale già previsto dal legislatore o se, invece, abbiano deciso di costruire uno schema negoziale nuovo, purché sia diretto a realizzare "interessi meritevoli di tutela" secondo l'ordinamento giuridico;**
- **contratti ad effetti reali e contratti ad effetti obbligatori: a seconda che trasferiscano la Proprietà di una cosa determinata, diritti reali o altri diritti con il semplice consenso legittimamente manifestato o se, invece, creino solo obbligazioni;**
- **contratti consensuali e contratti reali: a seconda che si concludano con il semplice consenso manifestato o se, invece, necessitino della consegna materiale della cosa al fine della valida stipulazione;**

- contratti con prestazioni a carico di una sola parte o contratti unilaterali e contratti a prestazioni corrispettive: i primi prevedono che solo una delle parti del rapporto debba dare, fare o non fare qualcosa, laddove i secondi prevedono uno scambio di prestazioni (questi ultimi vengono anche detti "sinallagmatici", dal nome dello scambio corrispettivo, il cosiddetto *sinallagma*) ;

- contratti a titolo oneroso, contratti a titolo gratuito: i primi sono contratti che prevedono un sacrificio patrimoniale in cambio di un acquisto, i secondi vedono un acquisto patrimoniale senza sacrificio;

- contratti associativi e contratti di scambio: i primi vedono tutte le parti del contratto concordi al fine di realizzare un interesse comune (ad es. contratto di società), i secondi vedono le parti in conflitto di interessi, volendo ciascuna di esse massimizzare la propria utilità

ritraibile dalla pattuizione (ad es. compravendita) ;

- contratti solenni o formali e contratti a forma libera: a seconda che sia stata espressamente prevista una forma specifica per la loro stipulazione o meno;

Requisiti essenziali del contratto

Tale negozio deve contenere alcuni elementi essenziali; può contenere alcuni elementi accidentali.

Elementi essenziali

Il contratto scaturisce dallo scambio del consenso: due o più persone si accordano sul contenuto del contratto che debbono concludere e si impegnano a vicenda (IN IDEM PLACITUM CONSENSUS)

Il rapporto giuridico su cui verte l'accordo delle parti non può che essere un bene in senso ampio suscettibile di valutazione economica.

I requisiti essenziali del contratto elencati all'articolo 1325 del c.c.

Sono:

- **l'accordo delle parti (o consenso): l'incontro delle volontà delle parti; può essere espresso o tacito**
- **la causa: la funzione economico-sociale del contratto, così definita dalla relazione di accompagnamento al Codice Civile;**
- **l'oggetto: la prestazione che una parte ha l'obbligo di eseguire in favore dell'altra o il diritto che viene trasferito dal contratto; dev'essere possibile (quando è un qualcosa che esiste o può venire ad esistenza), lecito (quando non è contrario a norme imperative, all'ordine pubblico ed al buon costume), determinato o determinabile (quando viene determinata quantità e qualità)**
- **la forma: il modo in cui si manifesta la volontà; nel nostro ordinamento vige il**

principio di libertà della forma, ma in alcuni casi può essere richiesta una forma determinata affinché il contratto sia valido (es. la forma scritta per i contratti immobiliari).

La mancanza anche di uno solo di questi requisiti genera nullità del contratto (art. 1418)

Elementi accidentali

All'interno di un contratto possono essere previsti degli elementi non essenziali, ma che hanno comunque la funzione di rispondere a specifiche esigenze della vita di scambio, i più diffusi sono disciplinati dagli artt. 633 ss. e 1353 ss. del Codice Civile e sono:

- la condizione: può essere definita come un avvenimento futuro e incerto dal quale dipende il prodursi degli effetti del contratto o di un suo singolo patto, ovvero l'eliminazione degli effetti già prodotti.

- il termine: può essere definito come l'evento *futuro e certo* dal quale si producono gli effetti del contratto

- il modo o onere; è una clausola accessoria che si appone solo agli atti di liberalità (istituzione di erede, legato, donazione) allo scopo di limitarne gli effetti.

Rientrano inoltre fra gli elementi accidentali del contratto tutte quelle clausole che le parti decidono di apporvi allo scopo di precisarne o modificarne il contenuto.

Oltre a quelle già citate il Codice Civile disciplina la clausola penale (artt. 1382-1384) e la caparra (artt. 1385 e 1386).

Formazione dei contratti

Il contratto si forma attraverso:

- lo scambio di una proposta e di una accettazione

- la redazione comune del testo negoziale seguita dal consenso delle parti (*dichiarazioni congiunte e simultanee*)
- l'inoltro di un ordine (form) con avviso di ricezione automatica è fenomeno proprio della contrattazione on line, cosiddetto Contratto telematico.

La proposta è l'atto con il quale una parte prospetta all'altra il contenuto del contratto. L'accettazione esprime la volontà di vincolarsi al contenuto della proposta. **Il contratto si considera concluso quando il proponente viene a conoscenza dell'accettazione dell'altra parte.**

L'articolo 1335 statuisce che la conoscenza si presume nel momento in cui la dichiarazione giunge all'indirizzo del destinatario, ossia del proponente. Essa è accertabile con una raccomandata con ricevuta di ritorno e oggi anche con la PEC.

Il contratto produce effetti grazie al consenso prestato dalle parti. Se il contratto è annullato,

resciso (artt. 1447 e 1448 c.c.) o risolto, perde la sua efficacia.

Il contratto nullo non produce effetti fra le parti e nei confronti dei terzi.

Il contratto annullabile produce effetti fino a quando la parte debole (contraente) non richiede esplicitamente al giudice l'annullabilità del contratto.

La nullità è imprescrittibile mentre l'annullabilità cade in prescrizione dopo un periodo di 5 anni.

Esecuzione dei contratti

Il contratto deve essere eseguito secondo buona fede.

DELLA COMUNIONE - DEL CONDOMINIO

Comunione

nozione della comunione	si ha comunione quando la titolarità di un diritto reale è in comune a più persone
--------------------------------	---

**(art. 1100
c.c.)**

Normalmente un diritto appartiene ad una sola persona, ma può anche accadere che un unico diritto abbia più titolari, appartenga, cioè, a più persone.

Questa situazione può verificarsi per la maggior parte dei diritti, ma solo quando ha ad oggetto un diritto reale si parla correttamente di comunione, per il semplice motivo che il codice civile ne detta una disciplina specifica agli artt. 1100 e seguenti.

**oggetto
della
comunione**

i diritti reali di godimento poiché la dottrina maggioritaria nega che la comunione possa avere ad oggetto i diritti reali di garanzia

Se la comunione ha ad oggetto il diritto di proprietà si chiamerà condominio, mentre se ha ad oggetto altri diritti reali si chiamerà, di

volta in volta, coenfiteusi, cousufurto (o usufrutto congiuntivo) etc.

Il fatto che un diritto reale possa avere più titolari, può creare problemi circa i rapporti tra i comunisti (cioè i titolari del diritto) e tra questi e i terzi. In questi casi, infatti, potrebbero nascere discussioni tra i titolari circa l'amministrazione della comunione, le decisioni per la vendita del bene, l'uso e così via e proprio per questi motivi, il legislatore è intervenuto dettando una disciplina apposita per risolvere i potenziali conflitti.

secondo il codice civile infatti, in caso di comunione se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme degli artt. 1110 e seguenti

Già da questa disposizione possiamo individuare la disciplina della comunione.

**disciplina
della**

la volontà dei costituenti

comunione la legge per casi particolari di
comunione

gli articoli 1110 e ss. del codice
civile solo quando i comunisti o la
legge non dispongano
diversamente

Le norme del codice civile hanno, quindi, solo carattere suppletivo, anche se si ritiene che ciò non sia per tutti gli articoli relativi alla comunione, come nel caso dell'ultimo comma dell'art. 1109 ultimo comma relativo alle modalità processuali per l'impugnazione delle deliberazioni.

Ma come nasce la comunione?

La costituzione può avvenire in tre modi diversi.

costituzione volontaria, nasce per volontà delle
della parti
comunione forzosa, si costituisce

**obbligatoriamente per volontà di legge, come nel caso del condominio negli edifici
incidentale, quando si costituisce per cause fortuite come nel caso di comunione ereditaria**

Abbiamo visto, quindi, le regole fondamentali della comunione, ma poniamoci un'altra domanda, in che cosa differisce la comunione dai diritti con un unico titolare?

La differenza fondamentale sta nella natura della contitolarità del diritto, e non di una parte del bene oggetto del diritto.

Ciò significa che ogni comunista è in realtà titolare dell'intero bene, mentre la quota indica solo la quantità di potere che si può esercitare sulla cosa e la misura del diritto in caso di divisione.

Il singolo comunista può quindi esercitare le normali facoltà di proprietario su tutto il bene,

secondo le regole previste dalle legge o dal titolo. Se quindi più persone sono comproprietari di un fondo, ognuno di loro potrà accedere al fondo e trascorrervi le vacanze, e non può impedire che gli altri facciano la stessa cosa, né può pretendere che gli altri possano stare solo su di una parte del fondo, magari proporzionato al valore della quota.

possedere una quota non vuol dire, infatti, avere un diritto su una porzione delimitata del bene perché se così fosse non si avrebbe comunione ma proprietà solitaria su singole parti del bene e non si applicheranno le norme sulla comunione, ma quelle sul diritto di proprietà con un solo titolare

Analizziamo quindi, le norme del codice civile sulla comunione.

La quota

nozione

ogni partecipante alla comunione è titolare di una quota ideale del diritto sull'intero bene che indica la quantità di potere che si può esercitare sulla cosa e la misura del diritto in caso di divisione

Passiamo ora alla disciplina delle singole quote.

disciplina della quota

le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali; ciò vuol dire che è possibile provare che la disuguaglianza delle quote quando ciò sia stato voluto dagli aderenti alla comunione

la parte di quota posseduta determina in proporzione a questa il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione

ciascun partecipante può disporre

del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota

gli utili della cosa comune sono ripartiti tra i partecipanti in proporzione della quota

Come si vede le quote indicano la misura degli obblighi e vantaggi di ogni singolo partecipante. In merito agli utili prodotti dalla cosa comune bisogna sottolineare che la regola si applica nella sua semplicità solo quando ci sia effettivamente comunione, perché se la cosa comune serve, in realtà, per svolgere una attività commerciale, non avremo più comunione, ma società con l'applicazione della relativa disciplina.

Uso della cosa comune e obblighi dei partecipanti

Come abbiamo già detto ogni partecipante alla comunione può esercitare le normali facoltà

che spettano ad ogni titolare di un diritto reale, ed infatti l'art. 1102 c.c. dispone che

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto

La libertà del singolo partecipante, non deve trasformarsi, quindi, in limitazione della libertà altrui. Si può, infatti, fare della cosa comune ciò che si ritiene più opportuno, anche migliorarla apportando a proprie spese e a proprio vantaggio le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa. È da considerare, tuttavia, che l'attività del singolo partecipante non può spingersi sino a mutare la destinazione del bene, trasformando, ad esempio, un terreno coltivato in un parcheggio.

È possibile, inoltre, che siano apportate migliorie che siano di vantaggio per tutti i comunisti, ma queste non potranno essere

prese per iniziativa di un singolo partecipante, essendo necessario il concorso della volontà degli altri partecipanti.

Il partecipante non può, inoltre, estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri (art. 1102 comma 2) se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso. Ciò vuol dire che l'uso della cosa comune non può far usucapire la quota di uno o più condomini, a meno che non muti l'atteggiamento del singolo condomino, che, per esempio, usa il bene come se fosse di sua esclusiva proprietà.

In merito agli obblighi, l'art. 1104 c.c. dispone che ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e per le altre spese deliberate dalla maggioranza dei comunisti.

Non c'è modo di liberarsi da questi obblighi, a meno di non rinunciare al proprio diritto.

Ciò stabilito, poniamoci una delicata questione, i comunisti sono responsabili in solido per le obbligazioni contratte per la cosa comune?

L'art. 1115 c.c. che si occupa delle obbligazioni solidali dei partecipanti, non ci chiarisce il problema, ma si ritiene che le obbligazioni prese per la cosa comune siano solidali, sempre che siano state validamente contratte con il terzo, che, cioè siano state rispettate le norme sulla comunione in merito alla amministrazione della cosa comune.

Amministrazione della cosa comune

Come abbiamo visto il potere di ogni comunista si misura dalla quota posseduta; questo si evidenzia in senso positivo nell'attribuzione degli utili prodotti dalla cosa comune e, all'opposto, nella contribuzione alle spese relative alla comunione che, come sappiamo

<p>atti di straordinaria amministrazione (art. <u>1108</u> c.c.)</p>	<p>innovazioni e atti eccedenti l'ordinaria amministrazione: è necessaria la maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune</p> <p>atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e locazioni ultranovennali: è necessario il consenso di tutti i partecipanti</p>
--	---

I comunisti possono anche decidere di nominare un amministratore della cosa comune e formare un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa (art. 1106 c.c.). Sia le deliberazioni relative alle decisioni sulla cosa comune sia le deliberazioni relative alle nomina dell'amministratore e al regolamento

possono essere impugnate davanti alla autorità giudiziaria (art. 1107 e art. 1109 c.c.).

Scioglimento della comunione

La comunione si scioglie con la divisione.

Sul punto è chiaro l'art. 1111 c.c. secondo cui: Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione.

Se, quindi, uno dei partecipanti decide di sciogliere la comunione, gli altri non possono impedirlo. Il diritto alla divisione si configura, quindi, come vero e proprio diritto potestativo proprio perché gli altri comunisti non possono far altro che subire la decisione presa.

Per evitare, però, che la comunione sia sciolta poco dopo la sua costituzione, i comunisti possono stipulare un patto per rimanere in comunione per un tempo determinato. Tale patto, tuttavia, non può avere durata superiore a dieci anni; nel caso sia stato stipulato per un

periodo superiore non sarà invalido, ma il termine originariamente stabilito si riduce a dieci anni.

Deciso di comune accordo o con l'intervento del giudice di sciogliere la comunione si dovrà procedere alla divisione della cosa.

Questa ha luogo in natura (art. 1114 c.c.) ma solo se la cosa può essere comodamente divisa in parti secondo le quote dei partecipanti. La divisione in natura è quindi possibile solo se la cosa è divisibile, ma se la cosa è indivisibile sarà necessario applicare l'art. 720 c.c. con la possibile vendita del bene immobile e ripartizione del ricavato. Il richiamo all'art. 720 non è casuale perché l'art. 1116 dichiara applicabili alla divisione le norme sulla divisione ereditaria (artt. 713 e ss.), norme di cui fa parte il citato articolo 720.