

IL BELLO DEL MATTONE

Consigli utili dall'esperto

A CURA DI DAMIANO GALLO, AGENTE IMMOBILIARE E CONDUTTORE TV



Il diritto di proprietà nel settore immobiliare

Tutti ne parlano, ma cos'è esattamente?

Nel settore immobiliare il tema della proprietà privata è all'ordine del giorno. Cosa vuol dire essere proprietario di una casa?



Si può essere solo proprietari di una casa o si può anche "avere una casa" senza esserne realmente proprietari?



Nel settore immobiliare, quando si parla di "diritto di proprietà" ci si riferisce a quello che dice l'art. 832 Codice Civile, ossia che essere proprietari di un immobile vuol dire poter godere e disporre dello stesso in modo pieno ed esclusivo, pur entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico. Detto così, tutto sembra molto semplice. Ma quando i concetti di "godere" e di "disporre" sono applicati alla realtà quotidiana, le cose iniziano a farsi più complicate. Infatti, quali sono esattamente i comportamenti che possono

essere compresi in queste due azioni? Definirli diventa molto importante perché quando si parla di proprietà immobiliare, con "facoltà di godere" si fa riferimento alla possibilità di trasformare il bene e, al limite, anche di distruggerlo, mentre con "disporre di un bene" si vuole richiamare l'attenzione alla possibilità di venderlo o di non venderlo, di donarlo, di lasciarlo per testamento, di costituire sull'immobile diritti reali minori o di garanzia. Finita qui? Ebbene no. Perché non esiste un solo tipo di proprietà immobiliare bensì cinque, ciascuna con caratteristiche e conseguenze specifiche. Conoscerle è fondamentale per sapere quali sono i diritti in merito a una proprietà in nostro possesso oppure che desideriamo acquistare, o vendere.

Esistono cinque tipi di proprietà immobiliare. Conoscerli è fondamentale per essere al corrente dei diritti e doveri legati a un immobile già in nostro possesso, o che vogliamo vendere oppure acquistare.



Proprietà intera o piena proprietà. Partiamo dal tipo di proprietà più comune, che viene anche definito “proprietà perfetta” e che corrisponde, appunto, al diritto di disporre di un immobile in modo pieno ed esclusivo. In sostanza significa che una casa ha un unico proprietario il quale può farne ciò che meglio crede. In questo caso il proprietario mantiene tutti i diritti sulla sua proprietà.

Nuda proprietà. Altra forma di diritto di proprietà, di cui oggi sentiamo tanto parlare, è il diritto di nuda proprietà. In che cosa consiste? Avere il diritto di nuda proprietà significa essere proprietario di un immobile ma non potere godere dello stesso; ovvero, in sostanza, non poterci vivere. Questo avviene normalmente quando si compra una casa, ma si lascia al precedente proprietario la possibilità di risiedervi fino alla sua morte. Tecnicamente si dice che al diritto di proprietà viene temporaneamente sottratto un diritto reale di godimento, detto usufrutto. La nuda proprietà si trasforma in piena proprietà o alla scadenza dell’usufrutto o alla morte dell’usufruttuario, in base a quanto stabilito nel contratto di compravendita.

Multiproprietà o time sharing. Si tratta di un diritto di proprietà molto particolare in cui più soggetti hanno la proprietà di uno stesso immobile e ne usufruiscono a turno a seconda dei termini definiti dal contratto. Diffuso principalmente tra gli immobili a uso turistico, il principale vantaggio di questo tipo di diritto di proprietà è quello di evitare di sostenere le spese legate alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla gestione del condominio o al fisco, il pagamento delle bollette e delle imposte: tutte affidate a una società di gestione del complesso che si occupa per conto dei comproprietari delle diverse spese.

Comproprietà. In questo particolarissimo caso, il diritto di proprietà è condiviso fra più persone cui corrispondono delle quote

di proprietà divise in percentuali. Il caso più frequente di comproprietà è quello di una casa ricevuta in eredità da più soggetti i quali condividono tra loro tutti i diritti e i doveri legati a quell’immobile. Inutile dire che in questo tipo di proprietà, i problemi che possono insorgere sono quelli legati alla divisione delle spese e alla decisione di vendere o di utilizzare la casa, cosa questa che richiede l’accordo di tutte le parti.

Proprietà superficaria. Per diritto di superficie si intende il diritto a edificare sul suolo di proprietà di un altro soggetto, pubblico o privato. È il caso, ad esempio, di un Comune che concede a un terzo il diritto di edificare sul proprio terreno. Il diritto di superficie è anch’esso un diritto reale su un bene, tuttavia è un diritto reale parziario in quanto garantisce al titolare poteri limitati sul bene di sua proprietà. Il proprietario del suolo non deve ostacolare l’esercizio del diritto del superficario, ovvero deve permettere lo svolgimento dell’attività di costruzione e, per quanto riguarda le costruzioni già esistenti, deve tollerarne il mantenimento evitando comportamenti che possano danneggiarle. Di contro, tutte le spese relative alla costruzione sono di competenza del superficario. In relazione alla proprietà di un immobile deve sempre esistere un atto di cessione del diritto da parte del precedente titolare. Quello che occorre sottolineare è che il documento in questione, noto come atto di proprietà e corrispondente a un rogito notarile oppure a una sentenza, è sempre fondamentale: non solo per dimostrare il diritto di proprietà di un immobile ma anche per conoscere che tipo di diritto di proprietà si sta acquistando insieme alla nuova casa.

Secondo la nozione dell’articolo 832 del codice civile, la proprietà è “il diritto di godere e disporre della casa in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l’osservanza degli obblighi stabiliti dall’ordinamento giuridico”.

