

a cura di  
Ettore BATTELLI

# TRACCE e TEMI di **CIVILE**

Temi svolti su tracce **non estratte** negli ultimi concorsi  
e su **questioni di centrale attualità**

Edizione 2023

  
Neldiritto  
Editore

# Traccia 2

## Tipicità dei diritti reali e autonomia negoziale

◆ (Tema non estratto al concorso indetto con d.m. 29 ottobre 2019)

di Vincenzo Rossi

### Mappa del tema

- Il concetto di **diritto reale**:
  - contrapposizione con il **diritto di credito**;
  - caratteri essenziali:
    - > **inerenza**;
    - > **immediatezza**;
    - > **assolutezza**.
  
- Il **principio di tipicità**:
  - rapporti con il **principio del *numerus clausus***: distinzione e connessione;
  - l'**origine storica**: necessità di superare i privilegi dell'*ancien régime* dopo la Rivoluzione francese;
  - il suo impatto con le **trasformazioni dell'economia**:
    - > flessibilità del sistema contrattuale e rigidità del sistema dei diritti reali.
  
- Manifestazioni dell'**autonomia negoziale** nell'ambito dei diritti reali
  - la **multiproprietà**;
  - la necessità di sfruttare la **capacità edificatoria** degli immobili:
    - > la **cessione di cubatura**;
    - > i **diritti edificatori** (perequativi, compensativi, incentivanti/premiali);
    - > l'esclusione della loro natura reale: **Cass. civ., sez. un., 29 ottobre 2020, n. 23902, e 9 giugno 2021, n. 16080**;
  - la **servitù prediale**
    - > tipicità delle servitù coattive;

- > atipicità delle servitù volontarie...
- > ...e l'incerto confine con le «servitù irregolari»:
  - **servitù di non concorrenza;**
  - **servitù di parcheggio;**
- **il diritto d'uso esclusivo di parti condominiali:**
  - > sua incompatibilità con il principio di tipicità dei diritti reali (**Cass. civ., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972**).
- Riflessioni conclusive:
  - fra istanze di superamento del principio di tipicità...
  - ...e sua perdurante attualità.

## Normativa di riferimento

Costituzione:

- art. 41;
- art. 42.

Codice civile:

- art. 1027 – Contenuto del diritto;
- art. 1028 – Nozione dell'utilità;
- art. 1032 – Modi di costituzione;
- art. 1102 – Uso della cosa comune;
- art. 1322 – Autonomia contrattuale;
- art. 1379 – Divieto di alienazione;
- art. 2643 – Atti soggetti a trascrizione.

## Svolgimento dell'elaborato

Il concetto di «**diritto reale**» si contrappone tradizionalmente a quello di «**diritto di credito**»: è stato autorevolmente affermato, anche di recente, che si tratta di categorie ordinanti per l'intero settore del diritto privato patrimoniale, suscettibili di proiettare la propria influenza ordinatrice sull'intero ordinamento giuridico.

La distinzione fra *jura in personam* e *jura in rem* (che resta complessivamente consolidata e condivisa nella scienza giuridica europea, ancorché alcuni Autori non abbiano mancato di osservare che l'evoluzione dell'ordina-