

# DIRITTO CIVILE I

a.a. 2011 - 2012  
secondo semestre

## ELENCO DEI CASI

[1] L'esclusione di un associato da un'associazione non riconosciuta

[Esame per avvocato – Pareri motivati di diritto civile, Cedam 2005, p. 9]

[2] Intestazione di beni a nome altrui

[Esame per avvocato – Pareri motivati di diritto civile, Cedam 2005, p. 61]

[3] Costruzione realizzata da coniugi viventi in regime di comunione legale sul suolo in proprietà di un solo coniuge

[Esame per avvocato – Pareri motivati di diritto civile, Cedam 2005, p. 53]

[4] Revoca dell'atto costitutivo di un fondo patrimoniale da parte di creditori ipotecari

*Tizio, coniugato in regime di separazione dei beni, imprenditore individuale che sta attraversando un momento non felicissimo, debitore di diverse banche che abitualmente gli concedono credito, allo scopo di sottrarre ad eventuali future esecuzioni la casa familiare, di sua proprietà esclusiva, il 10 dicembre 2003, la vincola in fondo patrimoniale, riservandosene la proprietà. La convenzione costitutiva del fondo viene annotata a margine dell'atto di matrimonio di Tizio il successivo 12 dicembre; di essa non viene invece compiuta alcuna pubblicità presso i registri immobiliari.*

*Il 5 maggio 2006, la Banca Alfa lo conviene in giudizio (l'azione viene proposta solo nei confronti di Tizio), chiedendo la revoca della costituzione del fondo. La domanda viene quindi trascritta il 10 maggio.*

*Il 23 febbraio 2007, interviene in giudizio la Banca Beta. L'atto d'intervento viene quindi trascritto il 6 giugno.*

*Il 30 maggio 2007, interviene in giudizio la Banca Gamma, che omette di dare pubblicità al proprio atto di intervento.*

*Il 7 gennaio 2009, interviene, infine, in giudizio la Banca Delta, piccola banca radicata su un territorio assai ristretto, che ha appena ripreso a pieno ritmo le proprie attività, dopo che per un periodo di quasi un anno è stata costretta ad operare in condizioni non ottimali, avendo proceduto a ristrutturare ed ampliare l'immobile costituente la sua sede esclusiva (i lavori avrebbero dovuto durare sei mesi, ma si è reso necessario un prolungamento a causa dei danni arrecati, al cantiere già avviato, da un temporale di eccezionale violenza). La banca Delta trascrive il proprio atto d'intervento il 26 gennaio.*

*Le Banche Alfa, Gamma e Delta sono titolari di ipoteche giudiziali, la Banca Beta, invece, di un'ipoteca volontaria (concessale da Tizio a fronte di un finanziamento), tutte parimenti iscritte sulla casa familiare.*

*La Banca Alfa ha iscritto la propria ipoteca il 30 giugno 2006, la Banca Beta il 17 aprile 2006, la Banca Gamma il 15 giugno 2006, la Banca Delta il 2 settembre 2005.*

*Si rediga un parere pro veritate, esaminando le questioni e gli istituti che il caso propone.*

[lo svolgimento del caso è pubblicato sul sito web della Facoltà]

## [5] Trasferimento di quote di multiproprietà e di diritti edificatori

*Tizio è proprietario di un terreno sito in una amena località turistica delle Alpi. Il terreno, denominato Belvedere, è qualificato come edificabile dallo strumento urbanistico locale, e, tuttavia, Tizio, in quanto stabilmente residente a Roma, non ha interesse a costruirvi. Essendo molto affezionato a quella località per avervi trascorso buona parte dell'infanzia, vorrebbe però conservare la proprietà del terreno e al contempo acquistare, nelle vicinanze, una unità immobiliare, che egli possa utilizzare per un limitato periodo dell'anno in villeggiatura e che, per un'altra parte dell'anno, possa invece rimanere a disposizione esclusiva dei suoi quattro figli.*

*Sul terreno adiacente al suo, denominato Prato Grande, insiste un imponente complesso immobiliare ad uso alberghiero e residenziale di cui è proprietaria la società Alfa s.p.a. In quel complesso sono comprese numerose unità immobiliari che Alfa ha già rivenduto a terzi a titolo di multiproprietà ed altre che sono attualmente offerte in acquisto secondo lo stesso modello giuridico.*

*Tizio, sapendo che la società Alfa è interessata ad ampliare il complesso ma non dispone della potenzialità edificatoria a tal fine necessaria, in quanto ha già integralmente esaurito la suscettibilità edificatoria del fondo su cui è costruito l'edificio, si reca da un notaio e gli sottopone il seguente suo progetto. In particolare, Tizio vorrebbe acquistare dalla società Alfa il diritto di godimento turnario, a tempo illimitato ed opponibile ai terzi, su una unità immobiliare compresa nel complesso per un totale di dieci turni di godimento riferiti alle dieci settimane estive che vanno da fine giugno ad inizio settembre (precisando che la sua intenzione sarebbe quella di donare successivamente una parte di tali turni di godimento a ciascuno dei suoi quattro figli), e vorrebbe altresì cedere ad Alfa, a titolo di corrispettivo per l'acquisto del predetto diritto turnario di godimento, i diritti edificatori non ancora utilizzati che gli spettano sul terreno di cui è proprietario in conformità allo strumento urbanistico vigente. Intende inoltre ottenere da Alfa la garanzia che la costruzione che Alfa eseguirà in ampliamento sul terreno Prato Grande non gli tolga la bellissima veduta sulla cornice di monti circostante di cui egli può godere dal fondo Belvedere.*

*Si valuti la fattibilità dell'operazione dal punto di vista giuridico chiarendo, in particolare, la natura giuridica dei diritti che formano oggetto dell'accordo tra Tizio e Alfa e la disciplina applicabile al contratto, con specifico riferimento anche ai profili riguardanti la relativa pubblicità nei registri immobiliari. Si verifichi inoltre se e come potrebbe eventualmente incidere sulla qualificazione del contratto la circostanza che Alfa, nell'accettare la proposta di Tizio, intendesse chiedere anche, in aggiunta alla cessione dei diritti edificatori, il pagamento, da parte di Tizio, di una somma di denaro a titolo di conguaglio.*

[per lo svolgimento del caso si possono consultare, relativamente alla cessione delle quote di multiproprietà, le pagine dedicate a tale istituto nel volume di C.M. BIANCA, *Diritto civile*, 6, Milano, 1999, nonché, per una prima e generale informazione riguardo alla cessione dei diritti edificatori, il seguente scritto: L. RESTAINO, *I diritti edificatori*, reperibile nel sito "Wikijus" ([www.e-glossa.it](http://www.e-glossa.it))]