



STUDIO SUL DIRITTO DI COSTRUIRE SU DI UN TERRENO ALTRUI

COMPENDIO

Per comprendere le normative nazionali sul diritto di superficie è importante sapere dove, nella propria sistemica, un determinato ordinamento giuridico sancisce le norme sul diritto di superficie (legge specifica o codice civile?), quali alternative giuridiche esistono al diritto di superficie (in senso stretto) e in che modo un sistema nazionale può conciliare il contratto di diritto di superficie derivante dal diritto delle obbligazioni e l'insorgere - o l'esistenza - del diritto di superficie reale. In alcuni sistemi il diritto di superficie è considerato una particolare forma di affitto di un terreno.

Tutti gli ordinamenti giuridici presi in esame prevedono determinati requisiti formali o per la stipula di un contratto derivante dal diritto delle obbligazioni, o per la motivazione dei diritti reali oppure, perlomeno, per la tutela in relazione a terzi.

Per quanto concerne la durata minima e massima del diritto di superficie, i diversi ordinamenti giuridici presentano un margine di variazione sorprendentemente ampio. In particolare, certi sistemi limitano la durata del diritto di superficie a un determinato numero di anni già dal principio, mentre altri autorizzano diritti di superficie illimitati nel tempo.

L'Inghilterra e la Norvegia possiedono un diritto molto dettagliato riguardo alla risoluzione e al prolungamento per gli affittuari di terreni (a scopo di costruzione).

La legislazione dispone che il diritto di superficie sia cedibile e trasmissibile per successione, sebbene esistano talvolta delle restrizioni alla trasmissione derivanti dai diritti reali.

Spesso il canone del diritto di superficie non costituisce un elemento essenziale dei diritti reali o del diritto delle obbligazioni. Ne consegue la necessità di stipulare un contratto. In genere, nel diritto di superficie non esistono regole speciali per la determinazione del prezzo. Di norma è possibile assicurare il valore, a volte escludendo certe forme.

Solamente in Norvegia esiste un diritto di pegno legale sul diritto di superficie a garanzia del canone di quest'ultimo. Negli altri ordinamenti giuridici l'onere reale può essere definito contrattualmente.

Per quanto concerne il diritto di superficie di secondo grado, gli ordinamenti nazionali presentano i più svariati approcci.

Ai fini della risoluzione del diritto di superficie è innanzitutto necessario sapere per quale ragione si estingue tale diritto (decorso del termine, disdetta anticipata tramite disdetta straordinaria in caso di diritto di superficie limitato nel tempo, oppure disdetta ordinaria ove sia ammesso un diritto di superficie illimitato nel tempo). Occorre anche disciplinare le questioni relative alla proprietà dell'edificio o del terreno e il pagamento di eventuali indennità (legali) fra le parti contraenti del diritto di superficie. A prescindere dalla forma assunta dalla cessazione del diritto di superficie, si pone inoltre la questione della protezione dei creditori del superficiario o degli affittuari.