

L'**enfiteusi** è un diritto reale di godimento su cosa altrui, che attribuisce al titolare la facoltà di **utilizzare il fondo altrui, percependone i frutti, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare una prestazione annua in denaro o in natura** (canone).

Il proprietario del fondo viene definito “**concedente**”, il titolare del diritto di superficie sul fondo è detto “**enfiteuta**”. Si tratta di un antichissimo istituto che oggi trova un'applicazione molto limitata;

### Costituzione del diritto di enfiteusi

L'enfiteusi può costituirsi per:

- **contratto**
- **testamento**
- **usucapione**

### Durata dell'enfiteusi

L'enfiteusi può essere **perpetua** o, comunque, di **lunga durata**, infatti non può essere costituito per meno di venti anni (salvo il diritto di affrancazione dell'enfiteuta (art. 958 c.c.).

### Diritti dell'enfiteuta

L'enfiteuta ha **gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui frutti del fondo e relativamente alle utilizzazioni del sottosuolo** in conformità delle disposizioni delle leggi speciali.

### Obblighi dell'enfiteuta

L'enfiteuta ha i seguenti obblighi:

- **migliorare il fondo**
- **pagare al concedente un canone periodico** (somma di danaro ovvero quantità di prodotti).
- **ottenere la remissione o riduzione del canone** per qualunque insolita sterilità del fondo o perdita di frutti.

### Estinzione dell'enfiteusi

- **decorso del termine eventualmente stabilito**
- **prescrizione ventennale**
- **affrancazione<sup>1</sup>**
- **devoluzione<sup>2</sup>**
- **perimento totale del fondo**

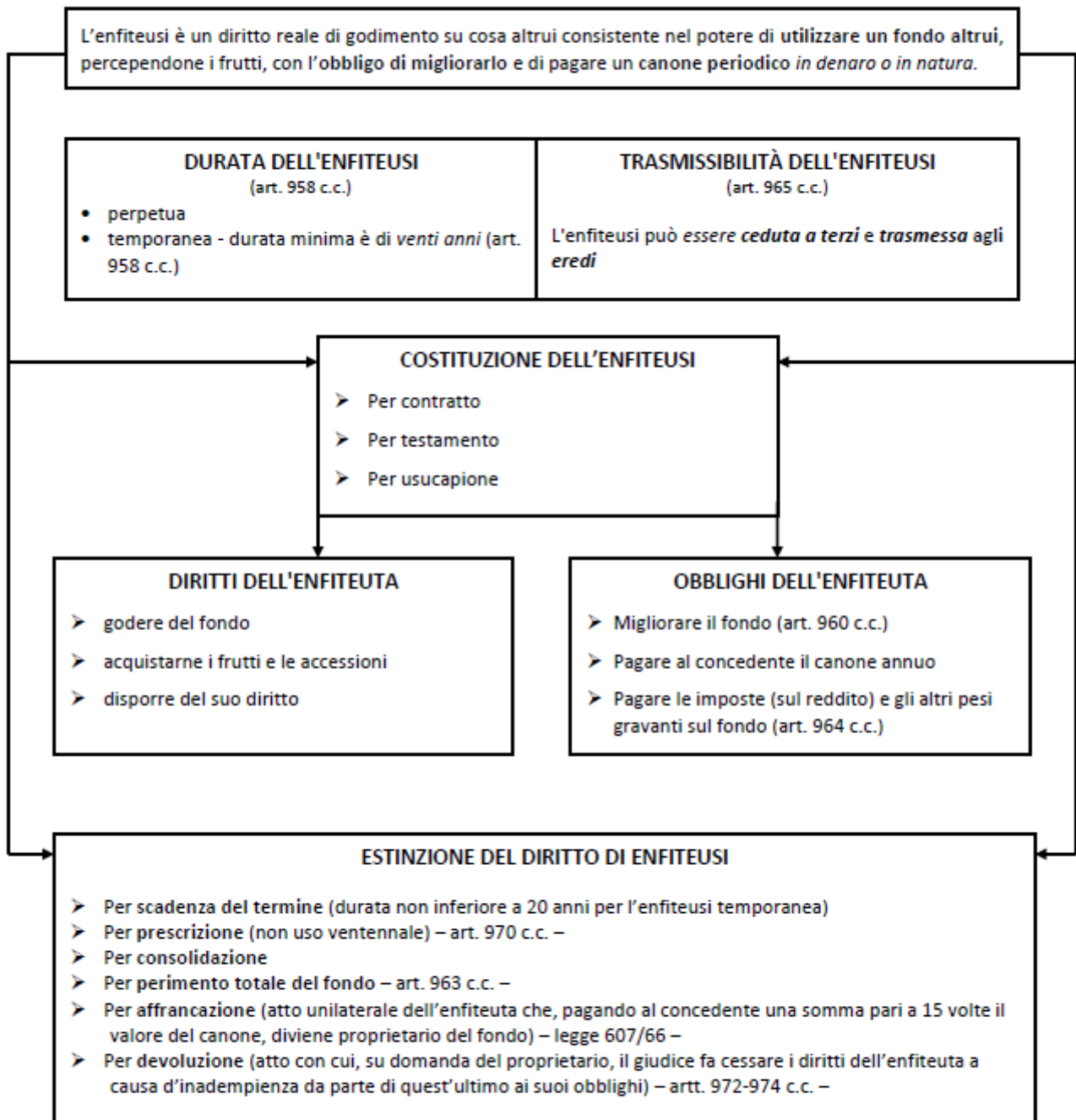
---

<sup>1</sup> L'**affrancazione** è l'acquisto della proprietà da parte dell'enfiteuta mediante il pagamento di una somma di danaro pari a quindici volte l'ammontare del canone. Il concedente non può rifiutarsi di prestare il proprio consenso.

<sup>2</sup> Al concedente spetta il diritto di domandare al giudice la **devoluzione del fondo**, ossia l'estinzione del diritto di enfiteusi:

1. se l'enfiteuta non adempia l'obbligo di migliorare il fondo;
2. se non paga due annualità di canone.

## L'ENFITEUSI<sup>1</sup> (artt. 957 – 977 c.c.)



<sup>1</sup> Dal greco *amfi teuo* = coltivare