

È il diritto che un soggetto ha di **fare** (diritto a costruire) e **mantenere** (diritto su di un'opera già edificata) **sul suolo o sotto il suolo altrui una costruzione.**

Il diritto reale di superficie può dunque presentarsi come:

- **Diritto su di un edificio già costruito** (*ius in aedificato*)
- **Diritto a costruire un edificio** (*ius ad aedificandum*)

A seguito della costituzione del diritto di superficie sul fondo verranno quindi a coesistere due proprietà:

- **la proprietà superficiaria** (cioè quella sulla costruzione, che spetta al titolare del diritto di superficie);
- **la proprietà del suolo** (che spetta al proprietario del terreno).

Il diritto di superficie costituisce un'eccezione al principio dell'accessione (art. 934 c.c.<sup>1</sup>), secondo cui tutto ciò che si costruisce sul suolo appartiene al proprietario del fondo stesso.

Spesso il diritto di superficie riguarda costruzioni che si trovano sopra o sotto il suolo pubblico come (edicole e chioschi, garage sotterranei ecc).

Esempio - Se Tizio cede a Caio il diritto di superficie sul proprio fondo, Caio potrà realizzarvi una costruzione ed esserne proprietario.

### **Costituzione del diritto di superficie**

Il diritto di superficie può essere costituito:

- **per contratto** (redatto per iscritto, a pena di nullità e trascritto sui pubblici registri immobiliari);
- **per testamento;**
- **per usucapione.**

### **Estinzione del diritto di superficie**

Il diritto di superficie si estingue:

- per **scadenza del termine** (se la concessione era temporanea): in questo caso il proprietario del suolo acquista per accessione la proprietà della costruzione (art. 953 c.c.),
- per **consolidazione**, cioè per la riunione nella stessa persona della qualità di superficiario e di proprietario del suolo;
- per **non uso ventennale**,
- per **rinuncia** del superficiario.
- per **prescrizione** (se si tratta di un diritto a costruire)

---

<sup>1</sup> **Art. 934 c.c. – Accessione** - Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge.

## LA SUPERFICIE (artt. 952-956 c.c.)

È il diritto che un soggetto ha di **fare e/o mantenere** (a tempo determinato o in perpetuo) una costruzione sopra o sotto il suolo altrui.

Tale *ius in re aliena* permette di superare il principio dell'accessione (art. 934 c.c.)\*.

diritto a costruire  
(*ius ad aedificandum*)

diritto sulla costruzione  
già realizzata  
(*ius in edificato*)

coesistono 2 diritti di proprietà

Proprietà superficiaria  
(sulla costruzione) che spetta  
al titolare del diritto di superficie

Proprietà del suolo  
che spetta  
al proprietario del terreno

### MODI DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- Per **CONTRATTO** (redatto per iscritto sotto pena di nullità) a titolo oneroso o gratuito
- Per **TESTAMENTO**
- Per **USUCAPIONE**

### MODI DI ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- ❑ Per **SCADENZA DEL TERMINE** (se il diritto era stato concesso a tempo determinato)
- ❑ Per **CONSOLIDAZIONE**
- ❑ Per **RINUNZIA DEL SUPERFICIARIO**
- ❑ Per **PRESCRIZIONE** (non esercizio ventennale)

\* **Articolo 934 c.c.**- Opere fatte sopra o sotto il suolo

Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli artt. 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo (952 e seguenti) o dalla legge (975-3, 986-2, 1150-5, 1593).