

LA SUPERFICIE

145. NOZIONE E DISCIPLINA.

Per comprendere quest'istituto, occorre ricordare che, per il principio di accessione, tutto ciò che è stabilmente incorporato sopra e sotto il suolo appartiene al proprietario del suolo medesimo. Peraltro, questa regola subisce una deroga, allorquando venga attribuito a persona diversa dal proprietario il diritto di superficie (artt. 952 ss. cod. civ.). La superficie consiste alternativamente:

- Nel diritto (c.d. concessione ad aedificandum) di costruire, al di sopra del suolo altrui, un'opera, di cui il superficario, quando l'abbia realizzata, acquistata, a titolo originario, la proprietà (c.d. proprietà superficaria) separata da quella del suolo, la quale ultima (c.d. nuda proprietà) resta invece al concedente.
- Nella proprietà separata (c.d. proprietà superficaria) di una costruzione già esistente di cui un soggetto diverso dal proprietario diviene il titolare, mentre la proprietà del suolo (c.d. nuda proprietà) resta al concedente.

Una separazione analoga si può stabilire per il sottosuolo, ma non per le piantagioni. La superficie può essere perpetua ovvero a termine: in quest'ultimo caso, alla scadenza la proprietà della costruzione passa, gratuitamente, salvo patto contrario, al proprietario del suolo. Modi di acquisto della superficie sono il contratto (sia a titolo oneroso che gratuito), il testamento e, almeno una volta realizzate, attraverso l'esecuzione della costruzione, opere visibili di attuazione del diritto, l'usucapione. Posto che il diritto di superficie ha necessariamente ad oggetto beni immobili, il relativo contratto costitutivo (così come quello che lo modifica o lo trasferisce) richiede la forma scritta ad substantiam ed è soggetto a trascrizione. Il superficario ha la libera disponibilità della costruzione, che, come si è detto, altro non è che una sua proprietà (separata): può alienarla, costituire sulla stessa diritti reali, concederla in godimento a terzi, ecc. Ma, se il diritto di superficie è a tempo determinato, la scadenza del termine, facendo venir meno il diritto del superficario, importa, da un lato, l'estinzione dei diritti costituenti dal superficario stesso (in applicazione della regola *resoluto iure dantis, resolvitur et ius accipientis*) e, da altro lato, l'espansione alla costruzione dei diritti reali costituiti sul suolo (peraltro, eccezione per le ipoteche scritte sulla nuda proprietà del suolo che, nel caso di estinzione della superficie, non si estendono alla costruzione). Il superficario, in ragione della natura proprietaria del suo diritto, è legittimato ad esperire le azioni a tutela della proprietà superficaria. Salva diversa pattuizione, il perimetro della costruzione non estingue il diritto di superficie: ciò si spiega, considerando che la costruzione non è che una estrinsecazione del diritto di superficie e non si confonde con esso. Perciò il superficario può ricostruire sul suolo in base al diritto di superficie concessogli.