Legenda

[Capitolo 1 1](#_Toc106445735)

[Cos’è il Real Estate? 1](#_Toc106445736)

# Capitolo 1

## Cos’è il Real Estate?

“In the perfect world of finance, there would be no real estate. Real estate is heterogeneous, lumpy, and illiquid, traded on inefficient markets dominated by asymmetric information. Real estate is heresy to the financial orthodoxy”[[1]](#footnote-1)

Nel linguaggio giuridico ed economico l’immobile è quel bene che per sua natura non può essere trasportato senza che venga alterata la sua consistenza (il suolo e tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato ad esso).[[2]](#footnote-2)

Ciò che, però, è di particolare interesse all’interno di questo trattato è il diritto di proprietà sugli immobili che produce valore economico negoziabile sul mercato, o, come nomato nella letteratura anglosassone, il concetto di Real Property.

L’Appraisal Institute[[3]](#footnote-3) infatti distingue il concetto di Real Estate da quello di Real Property nel seguente modo:

Con il termine Real Estate si indica un pezzo o tratto di terra, compresi i miglioramenti fondiari o le sue pertinenze, se presenti. L’art. 812 del Codice Civile definisce i beni immobili come “il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo”

Real Property sono invece gli interessi, i benefici ed i diritti inerenti alla proprietà immobiliare. L’ordinamento giuridico categorizza la proprietà immobiliare all’interno dei “diritti reali” (Diritti soggettivi che attribuiscono al titolare un potere immediato e assoluto sulla cosa. Si parla di diritto reale perché è un diritto che ha per oggetto una cosa)[[4]](#footnote-4). Secondo l’art. 832 del CC attraverso il diritto di proprietà “il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico”.

<https://www.academia.edu/43642264/The_Appraisal_of_Real_Estate>

<https://www.researchgate.net/publication/325120647_Real_estate_Economics>

<http://www.criticamente.com/urbanistica/economia_urbana/Micelli_Ezio_-_Rendita_fondiaria_e_genesi_del_valore_immobiliare.htm>

## Il fastello dei diritti

L’intera gamma di interessi legati alla proprietà immobiliare viene chiamata “*the bundle of rights”*. È questa una figura retorica che immagina un fastello di rami di legno in cui ogni ramo rappresenta un distinto e separato diritto o interesse. Il *bundle of rights* contiene tutti gli interessi legati alla proprietà immobiliare come, ad esempio, il diritto di usare l’immobile, di venderlo, darlo in locazione o anche donarlo. Ogni ramo può essere separato dal fastello e negoziato sul mercato.

Text

Description automatically generated

### Ordinamento italiano

Il godimento della proprietà privata viene garantito dalla Costituzione italiana all’art. 42:

“La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti […]”.

Dal momento che la proprietà immobiliare ricade sotto la categoria dei diritti reali è bene delinearne le caratteristiche:

* **Assolutezza**: i diritti reali possono essere fatti valere erga omnes, contro tutti, e non solo contro l’alienante
* **Immediatezza**: il potere sulla cosa è immediato, non è necessaria la cooperazione di altri soggetti come, ad esempio, nelle obbligazioni
* **Patrimonialità:** la *res* è suscettibile di essere valutata economicamente.

All'interno della categoria dei diritti reali, si distinguono i c.d. ius in re propria e quelli in re aliena: il primo tipo è rappresentato dal diritto di proprietà (art. 832 del c.c.), mentre i secondi sono i diritti reali su cosa altrui, o diritti "limitati", che si esercitano su cose di cui proprietario è un altro soggetto, con conseguente riduzione delle facoltà concesse al titolare del diritto.

A loro vota, i diritti reali su cosa altrui si distinguono in diritti di godimento (superficie, enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione); e diritti reali di garanzia, che costituiscono un vincolo giuridico sul bene per la tutela di un credito (pegno e ipoteca). I diritti reali su cosa altrui sono caratterizzati dalla specialità, dalla limitatezza del contenuto del diritto, dalla possibilità di loro estinzione per non uso ventennale o per confusione (che si verifica quando il titolare di un diritto reale su cosa altrui diventa proprietario del bene).

Diritti reali

Ius in re propria

Ius in re aliena

Diritti di godimento

Diritti di garanzia

#### Diritti di godimento

I diritti reali di godimento attribuiscono il diritto di utilizzare il bene ad una persona diversa dal suo proprietario.

I diritti reali di godimento sono i seguenti:

* superficie
* enfiteusi
* usufrutto
* uso
* abitazione
* servitù.

##### Superficie

L’articolo 952 del Codice civile:

“Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.

Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo”.

Dato che è espressamente riconosciuta la possibilità di un diritto di proprietà ripartito orizzontalmente (suolo, soprassuolo e sottosuolo), l'istituto in oggetto deroga al principio generale dell'accessione immobiliare, per il quale quanto insiste sul suolo compete al titolare del suolo medesimo.

##### Enfiteusi

L’enfiteusi, istituto ormai in disuso, disciplinato dall’articolo 957 all’articolo 977 del Codice civile, consiste nel cedere ad altri il godimento di un immobile con l’obbligo di pagare un canone e di migliorare il fondo.

La costituzione può essere sottoposta ad una durata temporale, che non può essere mai inferiore a venti anni, ma può essere anche perpetua.

I soggetti implicati nel rapporto sono due: il concedente o direttario ossia colui che cede ad altri il fondo e l’enfiteuta o utilista, ossia colui che riceve il fondo.

##### Usufrutto

Diritto reale di godimento, regolato da un intero capo nel codice civile che va dall’articolo 978 fino all’articolo 1020, oltre a varie diposizioni sparse nel codice, che consiste nel diritto riconosciuto ad un soggetto (usufruttuario) di godere e di utilizzare un bene uti dominus (utilizzandolo per il proprio vantaggio, potendo percepirne anche i frutti), limitato solamente dal non poterne trasferire la proprietà principale e al rispetto della destinazione economica impressavi dal proprietario. Al proprietario residua quindi la nuda proprietà.

Il diritto di usufrutto è sempre temporaneo. Non può infatti durare oltre la vita dell'usufruttuario o, se questo è una persona giuridica, oltre il termine di trent'anni.

Il caso più tipico è quello di un figlio che pur essendo formalmente proprietario di un immobile, concede l’usufrutto ai genitori in modo che essi possano continuare a vivere nello stesso immobile fino al termine della loro vita.

##### Uso

L’uso è una specie limitata di usufrutto le cui disposizioni sono contenute nell’art. 1021 del c.c. e si sostanzia nell’diritto di usare una cosa e farne propri i frutti, limitatamente ai bisogni propri e della famiglia.

“Chi ha diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia.

I bisogni si devono valutare secondo la condizione sociale del titolare del diritto”.

##### Abitazione

Articolo 1022 del c.c.:

“Chi ha diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia”.

Il concetto di famiglia utilizzato dal legislatore è ampio e pertanto vanno incluse tutte le persone conviventi in quel nucleo familiare, quale può essere ad esempio un collaboratore domestico.

##### Servitù

Art. 1027 c.c.:

“La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario”.

La servitù è un diritto reale di godimento in capo ad una persona, quale proprietario di un fondo (dominante), avente ad oggetto un fondo altrui (fondo servente), il cui proprietario è di conseguenza soggetto ad una diminuzione della propria possibilità di godimento ai fini della realizzazione di un'utilità a vantaggio del fondo dominante.

#### Diritti di garanzia

I diritti reali di garanzia nell’ordinamento giuridico italiano sono un tipo di diritto reale su cosa altrui, con la funzione di vincolare un dato bene a garanzia di un dato credito.

I diritti di garanzia danno al creditore una *garanzia specifica* ovvero una garanzia che dia al creditore la certezza di potersi soddisfare su un dato bene. Nello specifico tale garanzia specifica è rappresentata dal *pegno* e dall’*ipoteca.*

Nei diritti reali di garanzia su cosa altrui: il bene resta di proprietà di chi, debitore o terzo, lo ha dato in pegno o in ipoteca, e può essere dal proprietario liberamente alienato. Ma il creditore acquista sul bene un duplice diritto:

* il diritto di procedere ad esecuzione forzata sul bene anche nei confronti del terzo acquirente (“diritto di sequela” del pegno o dell'ipoteca)
* il diritto di soddisfarsi sul prezzo ricavato dalla vendita forzata del bene con preferenza rispetto agli altri creditori del medesimo debitore (“diritto di prelazione”)

Sul creditore pignoratizio o ipotecario incombe un onere: non può sottoporre ad esecuzione forzata altri beni del debitore se non sottopone prima ad esecuzione i beni gravati da pegno o da ipoteca (art. 2911 c.c.).

##### Ipoteca

Art. 2808 del Codice civile:

“L'ipoteca attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione.

L'ipoteca può avere per oggetto beni del debitore o di un terzo e si costituisce mediante iscrizione nei registri immobiliari.

L'ipoteca è legale, giudiziale o volontaria.”.

L'ipoteca e il pegno presentano delle caratteristiche fondamentali: la **specialità**, l'**indivisibilità** e la **determinatezza**.

La **specialità**: l'ipoteca può essere iscritta solo su beni determinati. Non sono ammissibili ipoteche generali, ossia non è possibile costituire un'ipoteca su una generalità di beni (art. 2809, primo comma, cod. civ.).

L'**indivisibilità**: l'ipoteca grava sull'intero bene oggetto della garanzia e non è frazionabile (art. 2809, secondo comma, cod. civ.).

La **determinatezza**: il bene ipotecato deve avere un valore determinato corrispondente ad una somma di denaro liquida ed espressa.

##### Pegno

Art. 2784 c.c.:

“Il pegno è costituito a garanzia dell'obbligazione dal debitore o da un terzo per il debitore.

Possono essere dati in pegno i beni mobili, le universalità di mobili, i crediti e altri diritti aventi per oggetto beni mobili”.

Seppur aventi il medesimo profilo funzionale, pegno ed ipoteca si differenziano quanto ad oggetto e modalità di costituzione. Il pegno, infatti, diversamente dall’ipoteca, può avere ad oggetto beni mobili, universalità di mobili, crediti ed altri diritti aventi ad oggetto beni mobili e può essere costituito sia a titolo gratuito che a titolo oneroso.

### Ordinamento USA

Anche la Costituzione degli Stati Uniti d’America riconosce l’interesse legittimo alla protezione della proprietà privata sotto il quattordicesimo emendamento e le *Takings Clause* del quinto emendamento della Costituzione americana.

Il quinto emendamento della Costituzione USA sancisce che “No person shall be … deprived of life, liberty, or property, without due process of law; nor shall private property be taken for public use, without just compensation”.

L’ordinamento giuridico degli Stati Uniti è scevro dal concetto di “diritto reale” e di tutte le sue conseguenti diramazioni (ius in re propria, ius in re aliena, diritto reale di godimento, diritto reale di garanzia etc etc).

In compenso la disciplina della proprietà privata si articola in cinque differenti diritti:

* Right of possession
* Right of control
* Right of exclusion
* Right of enjoyment
* Right of disposition

In sostanza, quelli sopra elencati sono i diritti riconosciuti al proprietario di un immobile. Ogni diritto opera individualmente. I proprietari di immobili possono decidere se perdere o rinunciare a determinati diritti per ragioni specifiche (ad esempio il proprietario di un immobile può decidere di dare casa in locazione rinunciando così al diritto di esclusione.

#### Right of possession

Si tratta del diritto di proprietà sul bene in oggetto e può essere soggetto a diverse condizioni come il dovere di pagare tasse sulla proprietà o le spese condominiali. Inoltre, se il proprietario ha stipulato un mutuo sul bene in oggetto, il creditore ha il diritto di impossessarsi del bene nel momento in cui il credito non sia più performante.

#### Right of control

Il proprietario di un immobile ha il diritto di decidere come disporre o gestire il proprio bene. Ovviamente il limite del controllo sull’immobile è dato dalle leggi federali, statali o locali.

#### Right of enjoyment

Il diritto di godimento protegge la facoltà di progettare, modificare e vivere all’interno del proprio immobile come più si desidera.

#### Right of exclusion

Costituisce il diritto di impedire a terzi di violare la propria proprietà. Questo diritto incontra delle limitazioni di fronte alle forze dell’ordine e alle società che erogano servizi pubblici.

#### Right of disposition

Si tratta del diritto di trasferire la proprietà a terzi in cambio o meno di un corrispettivo. Uno dei limiti a questo diritto è il pagamento integrale del mutuo che vi grava sopra.

* Costituzione americana diritti immpniliari
* Trasferimento proprietà immobiliare

I prezzi riflessi sul mercato immobiliare derivano da due tipologie di domanda[[5]](#footnote-5):

* Derivata (*derived*)
* Autentica (*authentic*)

1. Patrick Lecomte, New Frontiers in Real Estate Finance - The Rise of Micro Markets, Taylor & Francis Ltd, 2013 [↑](#footnote-ref-1)
2. https://www.treccani.it/vocabolario/immobile/ [↑](#footnote-ref-2)
3. L’Appraisal Institute è una associazione internazionale di periti immobiliari che nel 2009 contava 25.000 membri in giro per il mondo. La sua missione è quella di definire degli standard di valutazione riconosciuti globalmente. [↑](#footnote-ref-3)
4. https://www.brocardi.it/ [↑](#footnote-ref-4)
5. Pirounakis, Nicholas G.. Real Estate Economics : A Point-To-Point Handbook, Taylor & Francis Group, 2013 [↑](#footnote-ref-5)