

## **SOMMARIO**

### **XXI Presentazione di ATILIO GUARNERI**

#### Parte Prima

#### **LA SUPERFICIE**

##### SEZIONE I

###### **LA SUPERFICIE COME FATTISPECIE DI PROPRIETÀ**

###### **CAPITOLO 1**

###### **LA SUPERFICIE NELLA PIÙ RECENTE ESPERIENZA LEGISLATIVA**

<b>3</b>	1. Il diritto di superficie. Prime considerazioni
<b>6</b>	2. La valorizzazione legislativa del diritto di superficie (codice civile e leggi speciali) e le precedenti alterne vicende
<b>7</b>	3. Edilizia economico-popolare e diritto di superficie
<b>8</b>	4. (Segue): edilizia economico-popolare e trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà
<b>9</b>	5. Concessione ai privati di beni pubblici e diritto di superficie
<b>10</b>	6. (Segue): i parcheggi privati su suolo pubblico (la c.d. legge Tognoli)
<b>10</b>	7. Impianti fotovoltaici e diritto di superficie

###### **CAPITOLO 2**

###### **LA SUPERFICIE NEL SISTEMA DEI DIRITTI REALI**

<b>13</b>	1. La superficie. Profili attuali di interpretazione storica
<b>20</b>	2. Schemi giuridici e fattispecie concrete: i diritti reali speciali «confrontabili» con il diritto di superficie

22	3. Il sistema dei diritti reali: limitazione dei vincoli sulla proprietà e esigenze sociali alla base degli schemi dell'appartenenza
23	3.1. Aspetti della proprietà nel codice francese, nel codice tedesco e nella <i>common law</i>
26	3.2. Diritti reali ed esigenze sociali e di solidarietà
29	3.3. I modelli francese e tedesco e la persistenza del diritto comune (oggi riscoperto)
32	3.4. La legislazione europea sulla superficie
35	4. Superficie e accessione
39	5. La superficie come entità autonoma distinta dal suolo
39	5.1. Superficie e suolo pubblico
41	5.2. La superficie come <i>pars rei</i> nei rapporti fra privati
43	6. Superficie e enfiteusi

### CAPITOLO 3

#### I DIRITTI DI SUPERFICIE. DIRITTO DI COSTRUIRE E PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

47	1. La concessione <i>ad aedificandum</i> come diritto reale su cosa altrui
49	2. La tipicità del diritto di costruire
51	3. Effetti della costituzione del diritto reale di edificare
51	4. La proprietà superficiaria dell'immobile edificato
52	5. La concessione <i>ad aedificandum</i> come diritto obbligatorio
54	6. Il contratto costitutivo del diritto obbligatorio e i suoi effetti
55	7. Peculiarità del contratto di locazione della <i>superficies</i>
57	8. Opponibilità e tutela del diritto obbligatorio di costruire
59	9. Il diritto di mantenere la costruzione (diritto di appoggio). Aspetti generali
59	10. Il diritto di appoggio: diritto autonomo o mera facoltà nel diritto di proprietà superficiaria
61	11. La proprietà superficiaria della costruzione già esistente (la proprietà separata)
62	12. Proprietà separata ed esclusione del diritto di ricostruire

### CAPITOLO 4

#### NATURA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

67	1. Il diritto di superficie: i modelli monista, duale, tripartito
68	2. La concezione monista

---

- 69** 3. La concezione duale
- 70** 4. La concezione tripartita
- 72** 5. Le ipotesi ricostruttive del diritto di superficie. La superficie come proprietà
- 76** 6. La superficie quale *ius in re aliena*
- 78** 7. La superficie quale rapporto composito
- 79** 8. La superficie come accessione del suolo al fabbricato
- 80** 9. La superficie quale servitù prediale (diritto di mantenere la costruzione). Prime considerazioni
- 81** 10. Il diritto di appoggio sul suolo altrui come servitù prediale
- 87** 11. La superficie come servitù prediale nel codice civile svizzero
- 88** 12. L'orientamento contrario
- 89** 13. L'orientamento favorevole
- 92** 14. La superficie come fattispecie di dominio utile
- 92** 15. Le possibili configurazioni del rapporto fra superficie e proprietà del suolo (sintesi)
- 94** 16. La superficie come istituto in cui dalla proprietà in potenza si giunge alla proprietà in atto: una proposta ricostruttiva
- 97** 17. L'alternarsi delle fattispecie legali del diritto di superficie

## SEZIONE II

### LA COSTITUZIONE E L'ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

#### CAPITOLO 5

#### LA COSTITUZIONE. I SOGGETTI

- 99** 1. Costituzione del diritto di superficie ed espressione della volontà delle parti
- 102** 2. Natura del titolo di acquisto dei diritti di superficie
- 103** 3. Aspetti soggettivi. Il proprietario
- 103** 4. Superficie e principio *nemini res sua servit*
- 105** 5. L'enfiteuta
- 106** 6. Il superficiario
- 106** 7. La comunione familiare

#### CAPITOLO 6

#### I MODI DI COSTITUZIONE NEGOZIALI

- 109** 1. Prime considerazioni sui modi di costituzione del diritto di superficie

- 110** 2. Il contratto
- 112** 3. Clausole negoziali limitative dei poteri del superficiario
- 114** 4. La costituzione con contratto a titolo oneroso
  - 114** 4.1. La clausola di pagamento a favore del proprietario concedente
  - 115** 4.2. La clausola di pagamento a favore del superficiario (a fronte dell'acquisto della costruzione da parte del *dominus soli*)
- 116** 5. Il *solarium*
- 117** 6. Costituzione della superficie a titolo oneroso e locazione
- 119** 7. I criteri distintivi fra contratto di locazione e contratto oneroso costitutivo di superficie
- 120** 8. Costituzione della superficie a titolo gratuito
- 122** 9. La costituzione per deduzione del diritto di superficie
- 123** 10. La costituzione con negozio *mortis causa*
- 124** 11. La forma del negozio costitutivo
- 126** 12. Aspetti fiscali dell'atto costitutivo

## **CAPITOLO 7**

### **I MODI DI COSTITUZIONE NON NEGOZIALI.**

### **LA PROVA DELL'ACQUISTO**

- 129** 1. L'acquisto della superficie per destinazione del padre di famiglia
- 130** 2. L'usucapione. Aspetti generali
- 131** 3. L'usucapione del diritto di superficie in senso stretto (concessione *ad aedificandum*)
- 133** 4. L'usucapione della proprietà superficiaria
- 135** 5. La prova della costituzione del diritto di superficie

## **CAPITOLO 8**

### **LE CAUSE DI ESTINZIONE NEGOZIALI**

- 137** 1. Le cause di estinzione del diritto di superficie. Aspetti generali
- 139** 2. L'estinzione per scadenza del termine
  - 139** 2.1. Il termine legale o negoziale per il diritto di costruire
  - 139** 2.2. La proprietà superficiaria a termine
  - 140** 2.3. Le conseguenze della scadenza del termine

---

- 141 3. Superficie a termine e clausole regolanti l'estinzione
- 141 3.1. La clausola sul corrispettivo al superficiario
- 142 3.2. La clausola sulla demolizione della costruzione
- 142 3.3. La clausola di mantenimento della proprietà separata al superficiario
- 143 4. La decadenza per mancata edificazione degli alloggi di edilizia economico-popolare
- 144 5. La rinunzia
- 145 6. Forma ed effetti dell'atto di rinunzia
- 145 7. La condizione risolutiva

## CAPITOLO 9

### LE CAUSE DI ESTINZIONE NON NEGOZIALI

- 147 1. L'estinzione per non uso (la prescrizione del diritto di costruire). Profili generali
- 149 2. L'applicazione delle norme sulla prescrizione ordinaria
- 150 3. Il concetto di non uso e lo *ius ad aedificandum*. La tesi più favorevole al superficiario
- 152 4. L'orientamento restrittivo accolto dalla giurisprudenza di legittimità
- 154 5. La difformità dell'opera costruita rispetto alle previsioni negoziali
- 154 6. L'incremento della costruzione ultimata nel ventennio
- 155 7. L'imprescrittibilità dell'utilizzo parziale del diritto di edificare
- 155 8. La prescrizione per non uso del diritto di rifare la costruzione
- 156 9. L'estinzione per non uso del diritto di superficie costituito in base a norme previgenti
- 157 10. L'imprescrittibilità della proprietà superficiaria
- 157 11. Il *dies a quo* della prescrizione per non uso e le norme urbanistiche
- 160 12. Il diritto di costruire conseguente al perimento della costruzione
- 161 13. La clausola di estinzione per perimento della costruzione
- 161 14. Il perimento del suolo
- 162 15. La consolidazione

**SEZIONE III**  
**L'OGGETTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

**CAPITOLO 10**  
**LA COSTRUZIONE SUL SUOLO**

- 163** 1. Aspetti generali
- 164** 2. Il concetto di costruzione
- 166** 3. La necessità dell'unione della costruzione al suolo. Prime considerazioni
- 167** 4. L'unione permanente del bene al suolo come requisito necessario
- 168** 5. L'unione transitoria al suolo
- 168** 6. La tesi dell'irrilevanza del carattere permanente o transitorio dell'unione al suolo
- 169** 7. La questione del diritto sulla colonna d'aria sopra il suolo

**CAPITOLO 11**  
**LA COSTRUZIONE NEL SOTTOSUOLO**

- 171** 1. Le costruzioni al di sotto del suolo
- 172** 2. Diritto sul sottosuolo e diritto su beni nel sottosuolo
- 173** 3. L'acquisto del sottosuolo. Aspetti generali
- 174** 4. L'acquisto per usucapione del sottosuolo
- 175** 5. La compravendita del sottosuolo
- 175** 6. Sottosuolo e proprietà condominiale
- 176** 7. Differenze con il diritto di superficie costituito sul soprasuolo

**CAPITOLO 12**  
**LA SUPERFICIE ARBOREA**

- 177** 1. La superficie delle piantagioni o superficie arborea
- 179** 2. Aspetti di diritto comparato
- 180** 3. La superficie arborea costituita antecedentemente al codice vigente
- 183** 4. *Ratio* del divieto di nuove costituzioni di diritti di superficie arborea
- 184** 5. L'oggetto del divieto

---

**SEZIONE IV**  
**IL CONTENUTO**

**CAPITOLO 13**

**DIRITTO DI SUPERFICIE E AUTONOMIA NEGOZIALE**

**187** 1. Il contenuto del diritto di superficie. Aspetti generali

**189** 2. Previsioni legislative sulla superficie e autonomia negoziale

**190** 3. Le clausole nel titolo costitutivo del diritto di superficie

**191** 4. L'esclusione negoziale del diritto di ricostruire

**192** 5. Contenuto del diritto in rapporto alla qualificazione di *ius in re aliena*

**195** 6. La questione dell'elasticità del diritto di superficie

**196** 7. La durata

**198** 8. La tutela del diritto di superficie

**CAPITOLO 14**

**I POTERI E GLI ATTI DISPOSITIVI DEL SUPERFICIARIO**

**201** 1. I poteri del superficiario relativi all'esercizio della concessione *ad aedificandum*

**202** 2. I poteri dopo la costruzione dell'edificio

**204** 3. L'applicazione delle norme sul vicinato

**204** 4. Atti dispositivi. Aspetti generali

**206** 5. La facoltà di alienazione

**206** 6. La costituzione di diritti personali di godimento: il comodato

**207** 7. La locazione

**208** 8. La costituzione di diritti reali: l'usufrutto, l'uso e l'abitazione

**209** 9. Le servitù prediali

**209** 10. L'ipoteca

**CAPITOLO 15**

**I POTERI DEL PROPRIETARIO DEL SUOLO**

**213** 1. Il *pati* del proprietario del suolo

**214** 2. L'applicazione del principio *servitus in faciendo consistere nequit*

**215** 3. I poteri di godimento del proprietario del suolo

**216** 4. Gli atti dispositivi del proprietario del suolo

Parte Seconda  
**I DIRITTI REALI SU BENI PUBBLICI**

**CAPITOLO 16**  
**LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**  
**SU BENI PUBBLICI**

- 221** 1. L'utilizzazione dei beni demaniali. Aspetti generali
- 223** 2. L'uso eccezionale
- 225** 3. Le costruzioni su beni demaniali
- 226** 4. Le edicole per la vendita di giornali
- 226** 5. I distributori di carburante
- 229** 6. Le costruzioni sul demanio marittimo
- 230** 7. Gli stabilimenti balneari
- 231** 8. La tutela del possesso
- 231** 9. Profili fiscali

SEZIONE V  
**IL DIRITTO DI PALCO IN TEATRO**

**CAPITOLO 17**  
**ASPETTI GENERALI**

- 235** 1. Il diritto di palco e la categoria dei diritti reali
- 238** 2. Il diritto di palco e la valorizzazione del patrimonio culturale
- 240** 3. Il palco in teatro. La disciplina speciale e la consuetudine
- 242** 4. Il contenuto e la natura del diritto di palco: prima individuazione
- 244** 5. I rapporti fra il palchettista, il proprietario del teatro, il gestore dell'attività teatrale
- 246** 6. La costituzione e l'estinzione del diritto di palco
- 248** 7. L'oggetto del diritto di palco
- 250** 8. Il palco come bene indivisibile

**CAPITOLO 18**  
**LA NATURA DEL DIRITTO DI PALCO**

- 255** 1. La natura del diritto di palco. Prime considerazioni

**258** 2. Diritto di palco e usufrutto  
**259** 3. Diritto di palco e diritto di uso  
**260** 4. Diritto di palco e servitù prediali  
**261** 5. Diritto di palco e servitù irregolari  
**261** 6. Diritto di palco e proprietà (piena)  
**264** 7. Diritto di proprietà e disciplina positiva del diritto di palco  
**266** 8. Il diritto di palco come diritto di superficie  
**269** 9. Il diritto di palco come tipo autonomo  
**270** 10. Il diritto di palco come diritto personale obbligatorio  
**272** 11. Osservazioni conclusive circa la natura del diritto di palco

**CAPITOLO 19**  
**FACOLTÀ E OBBLIGHI DEL PALCHETTISTA**

**277** 1. Contenuto del diritto di palco e autonomia negoziale  
**278** 2. Le facoltà del palchettista: la facoltà di uso  
**279** 3. La facoltà di disposizione  
**281** 4. I doveri del palchettista. Le spese di manutenzione  
**282** 5. Le spese per le innovazioni  
**283** 6. Lo *ius dereliquendi* e l'obbligo di cessione  
**285** 7. L'obbligo di pagare il biglietto di ingresso e la tutela del possessore del palco  
**286** 8. La gestione e l'amministrazione del teatro nella fattispecie ordinaria *ex lege*

**SEZIONE VI**  
**IL DIRITTO DI SEPOLCRO**

**CAPITOLO 20**  
**LA PLURALITÀ DEI DIRITTI ATTINENTI AL SEPOLCRO**

**289** 1. Aspetti generali  
**290** 2. Il diritto primario di sepolcro  
**290** 3. Le facoltà del titolare del diritto primario  
**291** 4. Il diritto secondario di sepolcro  
**292** 5. Il diritto di intestare il sepolcro  
**293** 6. Il diritto di scegliere il sepolcro  
**294** 6.1. Il diritto di scegliere il luogo del proprio sepolcro  
**296** 6.2. Lo *ius eligendi sepulchrum* esercitato da terzi

**297** 6.3. I contrasti fra i congiunti  
**299** 7. Il diritto sul sepolcro come bene immobile

**CAPITOLO 21**  
**NATURA DEI DIRITTI DI SEPOLCRO**

**301** 1. La natura del diritto sul sepolcro. Aspetti generali  
**302** 2. Proprietà e superficie  
**303** 3. Servitù prediale  
**304** 4. Un diritto reale innominato  
**304** 5. Il diritto primario di sepolcro come diritto reale  
**305** 6. Il diritto primario di sepolcro come diritto obbligatorio  
**306** 7. La natura del diritto secondario di sepolcro  
**307** 8. La connessione fra diritto sul sepolcro e diritto primario di sepolcro  
**311** 9. Il diritto di sepolcro come diritto speciale di uso

**CAPITOLO 22**  
**IL SEPOLCRO FAMILIARE O GENTILIZIO**

**315** 1. Sepolcro familiare e sepolcro ereditario. Aspetti generali  
**316** 2. Il sepolcro familiare  
**317** 3. Il fondatore del sepolcro e la nozione di famiglia  
    3.1. L'identificazione del fondatore  
**318** 3.2. La volontà del fondatore circa l'ambito della famiglia ai fini del diritto di sepolcro  
**319** 3.3. La volontà manifestata nell'atto di fondazione  
**320** 3.4. La volontà presunta  
**321** 3.5. Le norme consuetudinarie: la comunanza di sangue e/o di nome  
**322** 3.6. Le norme consuetudinarie: le figlie e i loro mariti e discendenti  
**325** 3.7. Le norme consuetudinarie: i parenti collaterali  
**325** 3.8. *Ratio* delle norme consuetudinarie  
**325** 4. L'atto di fondazione  
**327** 5. Il possesso del sepolcro  
**328** 6. Il regime di comunione fra i membri della famiglia  
**331** 7. Aspetti processuali  
**332** 8. La disponibilità del diritto di sepolcro prima della creazione della *lex sepulchri*. La disciplina di diritto privato

---

- 334** 9. L'inalienabilità successiva alla creazione della *lex sepulchri* e il principio di unità assoluta del sepolcro familiare
- 337** 10. Concessione di ipoteca ed esecuzione forzata sul sepolcro
- 339** 11. Gli atti dispositivi e traslativi del sepolcro familiare secondo la disciplina pubblicistica e amministrativa
- 340** 12. Diritto di sepolcro familiare e successione a causa di morte: la formazione dell'asse ereditario, la collazione, l'indegnità

## CAPITOLO 23

### IL SEPOLCRO EREDITARIO

- 343** 1. Il sepolcro ereditario. Aspetti generali
- 344** 2. L'atto di fondazione
- 345** 3. La costituzione per via legale consuetudinaria
- 345** 4. La trasmissione del diritto
- 346** 5. La possibilità di esecuzione forzata
- 346** 6. La giurisdizione sulle controversie

## CAPITOLO 24

### LA DISCIPLINA PUBBLICA DEL SEPOLCRO

- 347** 1. La disciplina pubblicistica. Aspetti generali
- 349** 2. Il canone per la concessione
- 350** 3. La decadenza della concessione
- 350** 4. La revoca della concessione per il sepolcro. Aspetti generali
- 352** 5. La revoca per soppressione del cimitero
- 352** 6. La revoca per grave insufficienza del cimitero
- 353** 7. Il risarcimento del danno per la revoca

## SEZIONE VII

### ALTRI DIRITTI REALI

## CAPITOLO 25

### I DIRITTI ESCLUSIVI DI PESCA

- 355** 1. Il diritto di calare tonnara e gli altri diritti esclusivi di pesca. Aspetti generali
- 356** 2. L'oggetto dei diritti esclusivi di pesca

- 356** 3. Natura reale e vicende dei diritti esclusivi di pesca
- 358** 4. I diritti esclusivi di pesca in capo a enti pubblici
- 358** 5. Il regime giuridico dei diritti esclusivi di pesca
- 358** 5.1. La costituzione e il riconoscimento
- 361** 5.2. L'estinzione per decadenza
- 362** 6. L'espropriazione per pubblica utilità
- 362** 7. La tutela e la giurisdizione sui diritti esclusivi di pesca

**CAPITOLO 26**  
**IL DIRITTO DI BANCO IN CHIESA**

- 365** 1. Diritto di banco in chiesa e disciplina legislativa statale
- 366** 2. Il diritto di banco in chiesa nella normativa canonica
- 366** 3. Natura del diritto di banco in chiesa
- 367** 4. L'acquisto del diritto
- 367** 5. La revocabilità del diritto
- 368** 6. La tutela giurisdizionale del diritto di banco in chiesa

Parte Terza  
**LA SOPRAELEVAZIONE**

**CAPITOLO 27**  
**IL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE.**  
**ASPETTI OGGETTIVI E SOGGETTIVI**

- 373** 1. Il diritto di sopraelevazione
- 375** 2. L'irrilevanza dell'assenso degli altri condomini alla sopraelevazione
- 377** 3. Le fattispecie comprese nella sopraelevazione. La nozione di costruzione
- 377** 4. (Segue): casistica
- 379** 5. La nozione di sopraelevazione
- 379** 5.1. Gli interventi di innalzamento dell'edificio condominiale con nuovi piani o fabbriche
- 380** 5.2. Gli interventi di semplice innalzamento
- 380** 6. La fattispecie di trasformazione
- 381** 7. Aspetti soggettivi. Il proprietario dell'ultimo piano
- 382** 8. Il proprietario del lastriko solare
- 382** 9. Gli altri soggetti

## CAPITOLO 28

### LA SOPRAELEVAZIONE DEL TETTO E DEL LASTRICO SOLARE.

#### LA TRASFORMAZIONE DEL SOTTOTETTO

- 385** 1. Il sottotetto
- 386** 2. La trasformazione del sottotetto
- 387** 3. La nozione di ultimo piano
- 388** 4. L'ultimo piano dell'edificio condominiale in presenza di più proprietari
- 392** 5. Il lastrico solare
- 392** 6. Il lastrico solare in proprietà comune
- 393** 7. Il lastrico solare in proprietà esclusiva
- 395** 8. La terrazza a livello
- 396** 9. Diritto di sopraelevazione e parti comuni condominiali. La normale inutilizzabilità del tetto
- 397** 9.1. Il tetto. La trasformazione totale in terrazza ad uso esclusivo
- 398** 9.2. Il tetto. La trasformazione parziale in terrazza ad uso esclusivo
- 399** 9.3. L'altana sul tetto
- 400** 10. L'utilizzazione del tetto: l'orientamento favorevole

## CAPITOLO 29

### DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE E PROPRIETÀ

- 401** 1. L'estensione della proprietà fondiaria
- 403** 2. Proprietà fondiaria e spazio aereo sovrastante. Lo spazio aereo come concetto di relazione
- 405** 3. Aspetti di interpretazione storica
- 406** 4. La natura della colonna d'aria sovrastante gli immobili
- 407** 5. Natura dei poteri sullo spazio aereo
- 409** 6. La colonna d'aria sovrastante gli immobili e il diritto di sopraelevazione

## CAPITOLO 30

### NATURA DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE

- 411** 1. La natura reale del diritto di sopraelevazione
- 412** 2. Il diritto di sopraelevazione come diritto reale autonomo

- 413** 3. Il diritto di sopraelevazione come diritto di superficie o di proprietà
- 416** 4. Diritto di superficie e attribuzione del diritto di sopraelevazione ad un condominio dei piani inferiori all'ultimo
- 418** 5. Le conseguenze della natura dei poteri sullo spazio aereo e del diritto di sopraelevazione
  - 5.1. I casi di prescrizione del diritto di sopraelevazione
  - 5.2. Diritto di sopraelevazione ed usucapione
  - 5.3. Diritto di sopraelevazione, accessione e costituzione di servitù
- 420** 6. La tutela possessoria dello spazio aereo

## **CAPITOLO 31**

### **LE LIMITAZIONI ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE**

- 423** 1. I limiti convenzionali al diritto di sopraelevazione
- 426** 2. I limiti legali al diritto di sopraelevazione
- 426** 3. (Segue): le condizioni statiche dell'edificio condominiale
  - 3.1. L'assoluzza del limite
  - 3.2. Limite delle condizioni statiche dell'edificio e norme antisismiche
  - 3.3. La possibilità di compiere previe opere di consolidamento dell'edificio
- 432** 4. (Segue): l'aspetto architettonico dell'edificio condominiale
  - 4.1. La nozione di aspetto architettonico ai sensi dell'art. 1127 c.c.
  - 4.2. Aspetto architettonico e decoro architettonico
  - 4.3. L'individuazione del pregiudizio all'edificio condominiale
  - 4.3. Aspetto architettonico e sopraelevazione parziale
  - 4.4. Diminuzione del pregio estetico e diminuzione del valore economico
- 438** 5. (Segue): la limitazione dell'aria e della luce
- 438** 6. La violazione delle norme urbanistiche
- 438** 7. La prescrizione del diritto dei condonini di opporsi alla sopraelevazione
- 439** 8. La legittimazione processuale ad opporsi alla sopraelevazione
  - 8.1. I condonini
  - 8.2. L'amministratore del condominio

**441** 8.3. Il conduttore  
**441** 9. La tutela degli interessi dei condomini contro la sopraelevazione

**CAPITOLO 32**  
**L'INDENNITÀ PER L'ESERCIZIO**  
**DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE**

**443** 1. L'indennità per l'esercizio del diritto di sopraelevazione  
**444** 2. Aspetti soggettivi  
**444** 3. La giustificazione dell'indennità  
**448** 4. Il metodo di calcolo dell'indennità  
**448** 4.1. La determinazione del valore dell'area  
**449** 4.2. Le operazioni successive per la ripartizione dell'indennità  
**450** 5. Natura del diritto all'indennità  
**451** 6. L'esclusione convenzionale dell'indennità  
**452** 7. Diritto di sopraelevazione e diritto sulla colonna d'aria sovrastante l'edificio  
**453** 8. Il valore attribuibile alle clausole sulla colonna d'aria in relazione all'obbligo indennitario

**455** *Postfazione* di CHIARA TENELLA SILLANI

**459** *Bibliografia*

**485** *Indice analitico*