

diritti reali che hanno diritti su un bene di un altro soggetto, se la cosa oggetto non solo del diritto di proprietà ma anche di uno o più diritti reali diversi dalla proprietà l'effetto è che la sfera dei poteri di godimenti del proprietario si restringerà questi diritti vengono chiamati anche diritti reali minori perchè il loro contenuto è più ridotto rispetto al contenuto del diritto di proprietà che è il principale diritto reale, infatti riguarda i poteri del diritto di godimento non i poteri di disposizione

## I DIRITTI REALI MINORI

la formula dell'elasticità

è usata dai giuristi per riferirsi alla relazione del dominio tra proprietario e titolare dei diritti reali minori

i tipi sono

**enfiteusi**  
è un diritto reale di godimento che comprime molto i poteri del proprietario il titolare del diritto si chiama enfiteuta ha il potere di ricavare dal fondo tutte le utilità per un lungo periodo e può essere perpetua o temporanea (in questo caso dura solo 20 anni) l'enfiteuta deve pagare un canone al proprietario e deve migliorare il fondo

**usufrutto**  
è un diritto reale di godimento ha un contenuto più limitato il titolare si chiama usufruttuario ha il potere di godere della cosa ma con un limite ovvero l'usufruttuario deve rispettare la destinazione economica della cosa

**superficie**  
è un diritto reale di godimento il titolare si chiama superficiario ed è il proprietario della cosa sopra e sotto il suolo altrui e non fa operare l'accessione invertita la proprietà si chiama proprietaria superficiaria

**servitù prediali**  
è un diritto reale di godimento consiste in un peso su un fondo per l'utilità di un altro fondo che appartiene un altro proprietario il peso posto sul fondo servente è un limite ai poteri del proprietario ma ne trae vantaggio il fondo dominante

può essere

**negative**  
caratterizzate da un peso gravante sul fondo servente che si traduce in una astensione

**apparenti**  
contrarie a quelle non apparenti, sono quelle servitù che non hanno bisogno di opere visibili e permanenti per il loro esercizio

**affermative**  
caratterizzate dal sopportare il peso da parte del proprietario del fondo servente