

DIRITTI REALI E DIRITTI PERSONALI



Diritti reali e personali sugli immobili: quali consentono l'accesso ai bonus fiscali in edilizia? L'articolo è dedicato ai diritti reali e personali: proprietà, usufrutto, locazione, ecc... che consentono l'accesso ai bonus fiscali in edilizia, tra cui quelli previsti per la sostituzione dei serramenti.



Edificio a Milano - fotografia di Sonia Maritan.

L'accesso ai bonus fiscali in edilizia, tra cui quelli riservati al mondo della sostituzione dei serramenti, è possibile a patto che si rispettino una serie di condizioni che possono riguardare la tipologia di immobile, le specifiche tecniche del prodotto posto in opera o il fatto che l'eventuale intestatario disponga delle caratteristiche che danno luogo al diritto per poter accedere all'incentivo su quell'immobile.

Di seguito analizziamo l'ultimo di questi aspetti: i diritti che danno accesso ai bonus fiscali in edilizia. In tale ambito si distinguono due famiglie di diritti: i **diritti reali** e i **diritti personali**.

La locuzione **DIRITTO REALE**, in ambito immobiliare, identifica quelle figure che presentano un diritto soggettivo avente come oggetto l'immobile in questione. A livello legislativo questa materia è trattata attraverso gli **artt. 832 a 1099 del Codice Civile** che identifica 3 principali categorie:

- il diritto di **proprietà**;
- i diritti reali di **godimento** (uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie e servitù);
- i diritti reali di **garanzia** (pegno e ipoteca).

A prescindere dalle differenze che intercorrono tra essi, tutti i diritti reali in ambito immobiliare sono caratterizzati da 4 specificità principali:

- **tipicità**: possono essere considerati diritti reali solo quelli tipizzati, cioè uniformati dal legislatore;

- **immediatezza:** è possibile godere dei diritti reali in modo diretto e non mediato;
- **assolutezza:** è possibile far valere i diritti nei confronti di tutti;
- **seguito:** il diritto reale è collegato al bene e non al proprietario.

Vediamo, quindi, in cosa consistono le 3 categorie di diritti reali immobiliari.

Il diritto di proprietà consiste nel diritto assoluto sull'immobile, che garantisce la possibilità di godere del bene in modo pieno ed esclusivo. Questo diritto è caratterizzato da una natura perpetua, imprescrittibile ed elastica e, perciò, non può essere soggetto a limitazioni temporali. All'interno del perimetro del diritto di proprietà rientrano la possibilità di vendere, affittare, dare in usufrutto e lasciare in eredità o donare l'immobile.

I diritti reali di godimento consistono in diritti reali minori, in quanto consentono di utilizzare in maniera immediata e piena l'immobile, che però risulta di proprietà di altri. Tra questi:

- il **diritto di superficie** offre la possibilità di edificare in relazione a un fondo di proprietà di terzi e di comprare la proprietà della costruzione o dell'opera.;
- il **diritto d'uso** consente di potersi servire di un immobile di proprietà altrui e, nel caso questo sia fruttifero, raccoglierne i frutti in relazione a quanto occorre per i bisogni suoi e della sua famiglia;
- il **diritto di usufrutto** permette di godere di un immobile appartenente a terzi (il nudo proprietario) e di raccoglierne i frutti, rispettandone la destinazione economica;
- il **diritto di abitazione** consente di risiedere presso un immobile per i bisogni esclusivi del titolare e della sua famiglia, ma vietando la cessione o l'affitto del diritto di abitazione a terzi.

I diritti reali immobiliari di garanzia, invece, consistono nel vincolo giuridico cui è assoggettato un immobile per garanzia a vantaggio di un creditore. Essi si dividono in pegno, ipoteca e diritto di privilegio speciale. Questa tipologia di diritti reali, quindi, hanno la funzione di garantire al creditore il soddisfacimento di un debito contratto da un terzo.

Passiamo, quindi, ai **DIRITTI PERSONALI**.

Questi ultimi rappresentano una tipologia diffe-

Segnaliamo che il prossimo **14 maggio** si terrà l'Assemblea annuale **ANFIT**, presso la sede di **Risposta Serramenti Srl**, in Via G.B. Meli, 104, a Carpenedolo, in provincia di Brescia, che quest'anno avrà il compito di eleggere un nuovo Consiglio Direttivo, dato che il vigente è arrivato a scadenza. Ne daremo cronaca sul prossimo numero.

rente rispetto ai diritti reali, ma altrettanto valida in relazione al diritto all'accesso agli incentivi fiscali in edilizia e si traducono prevalentemente nei rapporti di **comodato** e **locazione**.

In tali casistiche, posto il diritto dell'accesso all'incentivazione, è necessario produrre una serie di documentazioni a comprova, tra cui spiccano il **contratto regolarmente registrato** e un testo che testimoni il **consenso scritto da parte del proprietario dell'immobile**, entrambi caratterizzati da data antecedente rispetto a quella di inizio lavori.

REAL AND PERSONAL RIGHTS

Real and personal rights on real estate: which ones allow access to tax bonuses in construction? This article is devoted to real and personal rights: ownership, usufruct, lease, etc., which allow access to tax bonuses in construction, including those provided for the replacement of windows and doors.

Access to tax bonuses in construction, including those reserved for the world of window replacement, is possible provided that a series of conditions are met, which may relate to the type of property, the technical specifications of the product placed in place, or the fact that the eventual holder has the characteristics that give rise to the right to access the incentive on that property.

Below we analyze the last of these aspects: the rights that give access to tax bonuses in construction.

Two families of rights are distinguished in this area: real rights and personal rights.

The locution **REAL RIGHTS**, in real estate, identifies those figures that present a subjective right having as its object the property in question.

PERSONAL RIGHTS represent a different type with respect to real rights, but equally valid in relation to the right to access tax incentives in construction and result mainly in the relationships of commodate and lease.