

# L'ENFITEUSI (artt. 957 – 977 c.c.)

L'**enfiteusi**<sup>1</sup> è un **diritto reale di godimento su cosa altrui** consistente nel potere di **utilizzare un fondo altrui**, percependone i frutti, con l'**obbligo di migliorarlo** e di pagare un **canone periodico in denaro o in natura**.

## DURATA DELL'ENFITEUSI

(art. 958 c.c.)

- perpetua
- temporanea - durata minima è di *venti anni* (art. 958 c.c.)

## TRASMISSIBILITÀ DELL'ENFITEUSI

(art. 965 c.c.)

L'enfiteusi può essere **ceduta a terzi** e **trasmessa agli eredi**

## COSTITUZIONE DELL'ENFITEUSI

- Per contratto
- Per testamento
- Per usucapione

## DIRITTI DELL'ENFITEUTA

- godere del fondo
- acquistarne i frutti e le accessioni
- disporre del suo diritto

## OBBLIGHI DELL'ENFITEUTA

- Migliorare il fondo (art. 960 c.c.)
- Pagare al concedente il canone annuo
- Pagare le imposte (sul reddito) e gli altri pesi gravanti sul fondo (art. 964 c.c.)

## ESTINZIONE DEL DIRITTO DI ENFITEUSI

- Per **scadenza del termine** (durata non inferiore a 20 anni per l'enfiteusi temporanea)
- Per **prescrizione** (non uso ventennale) – art. 970 c.c. –
- Per **consolidazione**
- Per **perimento totale del fondo** – art. 963 c.c. –
- Per **affrancazione** (atto unilaterale dell'enfiteuta che, pagando al concedente una somma pari a 15 volte il valore del canone, diviene proprietario del fondo) – legge 607/66 –
- Per **devoluzione** (atto con cui, su domanda del proprietario, il giudice fa cessare i diritti dell'enfiteuta a causa d'inadempienza da parte di quest'ultimo ai suoi obblighi) – artt. 972-974 c.c. –