

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 12/01/2015

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/36767-la-nuda-propriet-e-il-diritto-di-usufrutto-definizione-e-caratteri>

Autore: Concas Alessandra

## La nuda proprietà e il diritto di Usufrutto, definizione e caratteri

La nuda proprietà è un caso di proprietà privata alla quale non si accompagna un diritto reale di godimento del bene al quale è relativa.

Si riferisce tipicamente a un immobile del quale si acquisisce la proprietà ma non il diritto di usufrutto.

Nonostante il caso più noto si riferisca a immobili adibiti a uso di abitazione, si può avere nuda proprietà nei tipi di beni sui quali siano possibili accensioni di gravame d'uso.

Al cessare del gravame che menoma la piena proprietà, ad esempio all'estinzione dell'usufrutto, la nuda proprietà si riunisce ipso facto ai diritti complementari, ricostituendo la pienezza potestativa.

Alcuni contestano il riconoscimento di nuda proprietà alle unità immobiliari la quale proprietà sia ridotta da un diritto di abitazione.

La disciplina giuridica della nuda proprietà si ricava avuta considerazione alla disciplina della proprietà, per differenza da quella emanata per la regolazione dell'usufrutto.

L'usufrutto è un diritto reale minore disciplinato dagli articoli 978 e seguenti del codice civile, consistente nella facoltà di godimento di un bene *uti dominus* (utilizzandolo per il proprio vantaggio, potendo percepirne anche i frutti), limitata solo dal non poterne trasferire la proprietà principale e al rispetto della destinazione economica impressavi dal proprietario.

Si tratta di un diritto reale di godimento su cosa altrui dal contenuto molto vasto, le facoltà dell'usufruttuario hanno infatti un'estensione che si approssima, pur senza raggiungerla, alla facoltà di godere delle cose spettante al proprietario, al quale residua la nuda proprietà.

Il diritto di usufrutto è sempre temporaneo.

Non può durare oltre la vita dell'usufruttuario o, se questo è una persona giuridica, oltre il termine di trent'anni.

L'usufrutto, che viene disposto contro il proprietario, può essere costituito anche a favore di una pluralità di viventi e, se disposto esplicitamente nell'atto che si tratta di usufrutto congiunto, agisce tra questi il diritto di accrescimento, estinguendosi in questo caso l'usufrutto alla morte dell'ultimo superstite, diversamente, alla morte di ogni usufruttuario, la relativa quota si consoliderà con la nuda proprietà.

Le spese e le imposte relative al bene sono ripartite tra nudo proprietario (spese per le straordinarie riparazioni e imposte che gravano sulla proprietà) e usufruttuario (spese per l'ordinaria manutenzione e imposte che incombono sul reddito).

Il nudo proprietario si può rifiutare di pagare le spese straordinarie relative alla proprietà, in questo caso l'usufruttuario può decidere di coprire le incombenze e pretendere successivamente il rimborso dei beni versati per sostenere le spese straordinarie al momento della cessazione dell'usufrutto.

La separazione di usufrutto e nuda proprietà è uno schema talora utilizzato nella vendita di immobili.

Il valore di mercato dell'immobile viene scontato di un ammontare che decresce con l'età dell'usufruttuario, poiché si prevede rispetto alla vita media un minore numero di anni nei quali diventerà pieno l'esercizio dei diritti di proprietà e l'immobile sarà abitabile per l'acquirente. In alcuni casi, è lo stesso proprietario che vende la nuda proprietà dell'immobile per disporre di un reddito integrativo (per la vecchiaia in particolare), e si tiene l'usufrutto.

L'intestatario dell'immobile è certo della nuda proprietà, mentre può essere privato dell'usufrutto se non esercita i diritti a esso legati (come la domiciliazione o l'affitto).

I sindaci non hanno poteri di espropriazione forzata, ma la legge conferisce loro il potere di confisca degli immobili disabitati e sfitti da un periodo maggiore di sette anni, per porre rimedio a una situazione di carenze e di emergenza abitativa. Il principio applicato è quello del primato della pubblica utilità sull'interesse privato, e in base a questo il Comune diventa l'usufruttuario che assegna gli immobili a persone residenti, e incassa un affitto da quanti si trasferiscono ad abitare negli appartamenti confiscati.

L'art. 978 dispone che *"l'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo."*

*Si può anche acquistare per usucapione."*

L'usufrutto legale ha perduto la sua importanza con la soppressione della dote e dell'usufrutto del coniuge nelle successioni legittime, resta l'usufrutto dei genitori sui beni dei figli minorenni. In quest'ultimo caso i frutti così percepiti debbono essere destinati al mantenimento della famiglia e all'istruzione e all'educazione dei figli, si perde con la decadenza dalla potestà genitoriale.

L'usufrutto stabilito "per volontà dell'uomo" è quello costituito per contratto o testamento.

Un'ipotesi particolare di usufrutto volontario è quella della vendita con riserva d'usufrutto. In tal caso si ha un unico negozio (e si stipula un unico contratto), con il quale l'alienante trasferisce la sola nuda proprietà, riservando per sé i diritti di godimento inerenti all'usufrutto. Diffuso nella pratica, è un caso particolare di cessione del bene a familiari (in genere figli, da parte dei genitori) che anche qualora disposta nella forma di compravendita è qualificata d'ufficio come donazione, per il recepimento di specifica disposizione in materia fiscale.

Anche quando l'usufrutto si costituisce per contratto, questo esaurisce la propria funzione nella costituzione del diritto reale su cosa altrui. Non c'è rapporto di corrispettività fra i diritti del nudo proprietario e quelli dell'usufruttuario.

L'usufruttuario ha diritto di conseguire il possesso dei beni (ex art.982 c.c.), previa redazione dell'inventario dei beni e previa prestazione di idonea garanzia, dalla quale sono però esonerati gli usufruttuari legali e l'alienante con riserva di usufrutto.

Gli abusi nei quali incorra alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli perire può condurre alla estinzione anticipata dell'usufrutto (secondo il principio per il quale l'abuso fa perdere il diritto del quale si è abusato).

Al termine dell'usufrutto l'usufruttuario dovrà restituire la cosa al proprietario, nello stato nel quale si trovava quando l'ha ricevuta, salvo il deterioramento derivante dall'uso. Quando si tratta di universalità di mobili, la dovrà reintegrare delle singole cose perite.

Il criterio in base al quale giudicare il modo con il quale egli ha custodito, sarà quella dell'ordinaria diligenza del buon padre di famiglia.

L'usufrutto può avere come oggetto cose consumabili o fungibili.

In questo caso, solitamente definito come "quasi-usufrutto", l'usufruttuario dovrà restituire, al termine dell'usufrutto, il loro equivalente in quantità e qualità.

In alcuni casi un usufrutto si converte in quasi-usufrutto: si trasferisce sull'indennità dovuta dal terzo che ha cagionato il perimento della cosa; si trasferisce, in caso di perimento di cosa assicurata, sull'indennità dovuta dall'assicuratore (ex art. 995 c.c.).

In questo caso non si ha un diritto reale su cosa altrui. Infatti il soggetto che riceve i beni consumabili ne diventa proprietario e ha l'obbligo di restituire un tantundem (un'uguale quantità di beni dello stesso genere alla scadenza del contratto).

L'articolo 995 del codice civile comprende cose consumabili, l'usufruttuario ha diritto di servirsene e ha l'obbligo di pagarne il valore al termine dell'usufrutto secondo la stima convenuta.

Mancando la stima si ha un'obbligazione con facoltà alternativa a carico dell'usufruttuario, o di pagare il valore che le cose hanno al termine dell'usufrutto o restituirne altre di uguale qualità e quantità. Il quasi-usufruttuario acquista non solo il godimento dei beni, ma anche la proprietà degli stessi e può disporre in modo pieno, essendo obbligato solo a restituire o il tantundem o il corrispondente valore.

La natura di questo diritto è discussa.

Secondo una dottrina minoritaria che ammette l'istituto della proprietà temporanea, la fattispecie dell'articolo, attribuendo al quasi-usufruttuario la qualifica di vero e proprio proprietario, non è usufrutto, ma una delle ipotesi previste dal codice di proprietà temporanea. Il passaggio di proprietà delle cose consumabili avviene al momento stesso della costituzione del diritto, in virtù del principio consensualistico dell'articolo 1376 del codice civile.

Viceversa la dottrina preferibile ritiene che la fattispecie prevista dall'articolo 995 del codice civile è sempre e comunque un diritto di usufrutto, un diritto reale di godimento su cosa altrui con la peculiarità dovuta all'oggetto, cose consumabili, cioè quei beni la quale normale utilizzazione comporta la loro consumazione, distruzione o esaurimento (insomma beni che non possono essere utilizzati più di una volta).

In forza di questa loro caratteristica, i beni consumabili possono formare esclusivamente oggetto di diritto di proprietà e non di diritti minori.

I beni inconsumabili non si distruggono con un solo utilizzo e possono essere usati più volte, e pertanto possono essere oggetto di diritti reali minori: in questa categoria rientrano anche i beni deteriorabili (ex art. 996 c.c.), che devono essere restituiti nello stato nel quale si trovano.

La peculiarità della fattispecie è che, pur trattandosi di usufrutto, l'usufruttuario ne acquista comunque la proprietà (né potrebbe essere altrimenti, visto che i beni sono destinati a esaurirsi).

La questione che si pone è quando si acquista tale proprietà?

Secondo la tesi minoritaria sopra vista l'acquisto avviene ex articolo 1376 del codice civile cioè al momento stesso del perfezionamento del contratto, viceversa, per la teoria preferibile l'acquisto della proprietà in capo al quasi-usufruttuario non avviene immediatamente e automaticamente al momento della costituzione del diritto, ma solo nel momento in cui i beni verranno mescolati con gli altri beni dell'usufruttuario, oppure nel momento nel quale essi verranno consumati o alienati a terze persone.