

La disciplina giuridica e i caratteri dell'usufrutto

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

L'usufrutto è un diritto reale minore regolato nel libro III “della proprietà”, dagli articoli 978 e seguenti del codice civile, e consiste nella facoltà di godimento di un bene uti dominus, utilizzandolo per il proprio vantaggio e potendone percepire anche i frutti, limitata esclusivamente dal non poterne trasferire la proprietà principale e al rispetto della destinazione economica impressa dal proprietario.

Si tratta di un diritto reale di godimento su cosa altrui dal contenuto molto vasto.

Le facoltà dell'usufruttuario hanno un'estensione che si approssima, senza raggiungerla, alla facoltà di godere delle cose che spetta 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 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, perché 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

"Usufructus est ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia": è la definizione dell'istituto di diritto romano, per il quale "l'usufrutto è il diritto di usare e usufruire di cose altrui senza alterarne la natura e la consistenza".

In diritto romano, l'usufrutto nasce come diritto reale di godimento su cosa altrui, cioè come il principale fra gli iura in re aliena, in base al quale il titolare poteva percepire i frutti della cosa e quello che ne rappresentava reddito normale.

Il diritto aveva tipicamente come oggetto una res fruttifera e inconsumabile.

L'usufrutto, in origine (III secolo a.C.), svolgeva una funzione alimentare.

Il testatore imponeva all'erede, con un legatum **sinendi modo**, di lasciar percepire periodicamente i frutti di una cosa fruttifera alla vedova alla quale era stato legato da matrimonio **sine manu**, e che non poteva succedere ab intestato al marito. Nasceva così la figura dell'usufrutto uxorio, che tanto spazio avrebbe trovato nel diritto successorio dei secoli seguenti.

Per fare fronte alla palese forzatura che si veniva a realizzare in questo modo, si ammise in seguito che l'usufrutto potesse essere costituito mortis causa con **legatum per vindicationem**.

Per la sua originaria funzione alimentare, l'usufrutto in un primo momento si poté costituire esclusivamente a favore di persone fisiche.

Successivamente però, in epoca classica, si ammise che potesse esserne beneficiario anche una persona giuridica.

Il giurista Paolo definì l'istituto come "il diritto di usare e fruire della cosa altrui, facendone salva la sostanza" ("ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia").

I caratteri fondamentali dell'istituto erano:

La correlazione con la sostanza materiale della cosa e forse con la sua destinazione economica: l'usufruttuario, pertanto, non poteva mutare la destinazione del bene, né compiere atti di disposizione dello stesso.

La connessione inscindibile con la persona dell'usufruttuario: il diritto si estingueva con la morte o con la capitis deminutio dello stesso.

La temporaneità:

l'usufrutto si estingueva a causa della morte dell'usufruttuario. Era infatti ritenuto iniquo che il nudo proprietario sopportasse a tempo indeterminato la privazione del godimento del bene in piena proprietà.

A tutela dell'istituto era concessa una **vindicatio ususfructus**, sul modello della vindicatio servitutis, chiamata in seguito da Giustiniano **actio confessoria servitutis**. Oltre che con la morte o la capitis deminutio dell'usufruttuario, l'usufrutto si estingueva per consolidatio (nel momento in cui venivano a coincidere nella stessa persona le figure dell'usufruttuario e del nudo proprietario), per remissio e per non usus, modi di estinzione sostanzialmente corrispondenti a quelli previsti per la servitù, in tutto e per tutto trasferiti nella regolazione contemporanea dell'istituto.

L'art. 978 del codice civile recita testualmente:

"l'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo, Può anche acquistarsi per usucapione".

L'usufrutto legale ha perso 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 questo caso i frutti percepiti devono essere diretti al mantenimento della famiglia, 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 questo caso si ha un unico negozio (e si stipula un unico contratto), con il quale l'alienante trasferisce esclusivamente la nuda proprietà, riservando per sé i diritti di godimento sull'usufrutto.

Nella pratica è diffuso, ed è una caso particolare di cessione del bene a familiari (di solito figli, da parte dei genitori) che anche se 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, esaurisce la propria funzione nella costituzione del diritto reale su cosa altrui.

Non c'è rapporto di corrispettività tra 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 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 beni 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, di solito 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, il soggetto che riceve i beni consumabili ne diventa proprietario e ha l'obbligo di restituire un tantundem, cioè un'uguale quantità di beni dello stesso genere alla scadenza del contratto.

L'art. 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 non acquista esclusivamente il godimento dei beni, ma anche la proprietà degli stessi e può disporne 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'art. 1376 del codice civile.

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

In relazione a 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 esclusivo utilizzo, possono essere usati più volte e 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 qualesi trovano.

La particolarità della fattispecie è che, nonostante si tratti di usufrutto, l'usufruttuario ne acquista lo stesso la proprietà, e non né potrebbe essere il contrario, visto che i beni sono diretti a esaurirsi.

La questione che si pone è determinare quando si acquista tale proprietà.

Secondo la tesi minoritaria, l'acquisto avviene ex art. 1376 del codice civile, cioè al momento stesso del perfezionamento del contratto, 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 esclusivamente nel momento nel quale i beni verranno mescolati con gli altri beni dell'usufruttuario, cioè nel momento nel quale essi verranno consumati o alienati a terzi.

<https://www.diritto.it/la-disciplina-giuridica-e-i-caratteri-dell-usufrutto/>