

In che cosa consiste la vendita della nuda proprietà

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

Per capire che cosa sia la nuda proprietà è fondamentale comprendere prima cos'è l'usufrutto.

L'usufrutto è il diritto di un soggetto, chiamato usufruttuario, di usare e godere di una cosa, di qualunque genere, che appartenga a un'altra persona (cosiddetto nudo proprietario).

L'usufruttuario percepisce le utilità che il bene del quale gode è in grado di offrire, compresi i suoi frutti, sia naturali, sia che civili.

L'usufruttuario deve rispettare la destinazione economica della cosa, dovrà rispettare e conservare (anche con la necessaria manutenzione, ordinaria e straordinaria) la cosa stessa, ma non potrà nemmeno cambiarne il carattere e la natura dal lato della sua utilità economica.

Se ad esempio, Tizio ha un diritto di usufrutto su di un terreno, non potrà costruire un edificio (ex art. 981 c.c.).

Siccome l'usufrutto svuota completamente il diritto di proprietà, perdendo ogni facoltà sul bene, il codice civile ha previsto una durata limitata per lo stesso.

Secondo la legge, la durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario e, se si tratta di una persona giuridica (ad esempio, un'associazione o una società), non può durare più di trent'anni (ex **art. 979 c.c.**).

In condizioni simili il diritto di usufrutto non si può trasmettere agli eredi dell'usufruttuario, alla sua morte l'usufrutto si estingue e il titolare nudo proprietario riacquista la piena proprietà del bene, libera da vincoli.

Il bene concesso in usufrutto subisce una sorta di "sdoppiamento".

L'usufruttuario può godere e gestire il bene a proprio piacimento, il nudo proprietario conserva la titolarità formale del bene, cioè la **nuda proprietà**. L'usufruttuario gode dei poteri tipici del proprietario, ma non può vendere il bene perché la titolarità dello stesso resta in capo al nudo proprietario.

Il proprietario di un bene, ad esempio una casa, che decide di vendere la stessa, conservando per sé il diritto di viverci per sempre, effettua una **vendita della nuda proprietà**.

Chi vende la **nuda proprietà** cede la titolarità del bene ma non il diritto di utilizzarlo.

A questo proposito ci si può chiedere perché **vendere una nuda proprietà**?

Perché **acquistare una nuda proprietà**?

Chi compra la nuda proprietà acquista un immobile a un prezzo agevolato, anche non potendone godere.

Ad esempio, un genitore acquista la nuda proprietà di un immobile con lo scopo di adibirlo, in futuro, alla morte del venditore, come abitazione del figlio.

Oppure, l'acquirente potrebbe essere il tradizionale investitore che non utilizza l'immobile e si vuole risparmiare un contratto di locazione, evitando oneri fiscali o spese di manutenzione ordinaria.

L'usufruttuario che abita l'immobile può anche affittare o vendere l'usufrutto a terzi, nei limiti previsti nel contratto di vendita della **nuda proprietà**.

L'usufrutto è trasferibile ai terzi sempre nei limiti previsti dal contratto.

L'usufruttuario può abitare, affittare o **vendere l'usufrutto** dell'immobile, essendo consapevole che il suo diritto si estinguerà lo stesso nel termine stabilito nell'atto di costituzione e, in mancanza, con la morte del cedente.

Il nudo proprietario ha la facoltà di trasferire a terzi la **nuda proprietà** dell'immobile in qualunque istante.

Le spese di manutenzione ordinaria per mantenere in buono stato e per garantirne il funzionamento dello stabile, sono a carico dell'usufruttuario, che deve a mantenere l'immobile in buone condizioni, senza danneggiarlo o modificarlo all'insaputa del nudo proprietario.

Le spese straordinarie, ad esempio il rifacimento dell'intonaco o l'apertura di una finestra, sono a carico del **nudo proprietario**.

Le imposte come l'Irpef (imposta sul reddito delle persone fisiche) oppure l'imposta sulla casa o quella sui servizi comunali rivolti alla collettività, come ad esempio, la manutenzione stradale o l'illuminazione comunale, sono a carico dell'usufruttuario, perché la legge stabilisce che le deve pagare chi ha la materiale disponibilità del bene e ne gode dei benefici (ex art.1008 c.c.).

Anche questo può essere un motivo per il quale l'acquisto della nuda proprietà risulta conveniente.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/cosa-consiste-la-vendita-della-nuda-proprietà/>