

## Casa con usufrutto e sua vendita

**Autore:** Concas Alessandra

**In:** Diritto civile e commerciale

A volte molte persone, specie in età anziana, ricorrono alla vendita della nuda proprietà per ottenere denaro mantenendo il diritto di continuare a vivere nella stessa abitazione.

Altre volte, questo modo di agire viene posto in essere da chi vuole ripartire il suo patrimonio e vuole attribuire un bene a un erede specifico.

Indipendentemente dai fini per i quali ognuno agisce, che possono essere svariati, si può affermare che vendere una casa con usufrutto è possibile di sicuro.

Deve, però, essere presente una condizione, di natura logica, prima che giuridica.

L'usufruttuario e il nudo proprietario devono essere persone diverse.

## **In che cosa consiste l'usufrutto e quali sono le sue modalità di funzionamento**

**L'usufrutto è il diritto di sfruttare un immobile di proprietà altrui.**

Se l'immobile appartenesse a chi lo sfrutta si parlerebbe di normale "proprietà".

Il titolare di un bene può fare quello che vuole in relazione a quello che è suo e non ci sono motivi per prevedere un altro diritto specifico.

**Attraverso l'usufrutto un soggetto acconsente che, su un bene di sua proprietà, un altro soggetto ne tragga utilità, anche dandolo in affitto, purché non ne alteri la natura e la destinazione.**

Non sarebbe possibile costruire una casa su un terreno, trasformare un'abitazione in un ufficio o altro.

A esempio:

Un padre proprietario di una casa, vuole concedere al figlio la possibilità di dare la stessa in affitto e

tenere per sé il reddito ricavato.

Al contrario, un figlio ha una seconda casa e vuole consentire ai genitori la possibilità di abitare nella stessa durante la loro vecchiaia.

Attraverso la cessione del diritto di usufrutto, il proprietario del bene viene definito “nudo proprietario”.

Resta sempre lui l'unico titolare del bene stesso, ma con poteri ridotti, essendo tenuto a tollerare la presenza dell'usufruttuario.

Questo è il motivo per il quale viene utilizzata la definizione di “nudo proprietario”, vale a dire, un proprietario spogliato del suo diritto principale, relativo all'utilizzo del bene.

## **La vendita dell'usufrutto**

**I motivi per i quali una persona voglia cedere l'usufrutto della sua casa possono essere di varia natura.**

La cessione può avvenire attraverso il pagamento di un corrispettivo concordato tra le parti, in presenza di cessione di usufrutto a titolo oneroso, oppure a scopo di liberalità, senza nessun prezzo, in presenza di cessione di usufrutto a titolo gratuito.

Attraverso la vendita dell'usufrutto, il proprietario del bene resta tale, ma deve andare via dall'immobile per consentire che si concretizzi l'utilizzo da parte dell'usufruttuario.

Il contratto di vendita deve contenere una data di scadenza dell'usufrutto che può essere determinata dalle parti.

Non è possibile un usufrutto a tempo indeterminato.

Il termine massimo di durata dell'usufrutto è la vita dell'usufruttuario.

Se due parti si accordano per un usufrutto con durata di venti anni, ma l'usufruttuario dovesse morire prima, l'usufrutto non verrebbe trasferito ai suoi eredi e il bene ritornerebbe al legittimo proprietario.

L'usufruttuario, a sua volta, ha la facoltà di cedere il suo usufrutto a un altro soggetto.

Anche in questo caso, la durata dell'usufrutto resterà relativa alla vita del primo usufruttuario.

Nonostante si parli di vendita di usufrutto, non si tratta di una vendita “definitiva” come quella relativa alla proprietà.

Alla scadenza dell’usufrutto il bene dovrà ritornare al nudo proprietario.

## Chi può vendere l’usufrutto

Alla luce di quello del quale si parla, si può capire chi può vendere l’usufrutto.

**Lo può fare sia il proprietario del bene sia lo stesso usufruttuario**, i quale può cedere il suo usufrutto a terzi, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.

## La vendita della nuda proprietà

**Si potrebbe anche verificare la circostanza che il proprietario del bene, anziché vendere l’usufrutto, venda la nuda proprietà.**

In simili casi mantiene il diritto di continuare a vivere nella sua abitazione sino alla scadenza dell’usufrutto, che può essere pari alla sua stessa vita residua, pur trasferendone la titolarità a un terzo. Il terzo, quindi, diventerà proprietario del bene, ma non potrà utilizzarlo finché dura l’usufrutto.

Alla scadenza dell’usufrutto, il nudo proprietario-acquirente potrà utilizzare il suo bene.

Ad esempio:

Una persona dà a un’altra persona l’usufrutto su un bene di sua proprietà, con durata “vita natural durante” di costui.

Un’altra persona cede a Sempronio il suo usufrutto per 50 anni, se Caio dovesse morire prima della scadenza dell’usufrutto in favore di Sempronio, l’usufrutto cesserebbe lo stesso.

È molto importante la comprensione di che cosa succeda alla scadenza dell’usufrutto.

Il bene ritorna in modo automatico, vale a dire, senza bisogno di un altro atto, al suo legittimo titolare che, da quel momento in poi, ne riacquista anche il diritto di utilizzo.

Egli da nudo proprietario ritorna ad essere proprietario semplice.

Questo effetto è immediato e non ha bisogno della professionalità di un notaio o della stipula di una scrittura privata, per il fatto che cessa l'usufrutto, in quel momento stesso il nudo proprietario ridiventa proprietario.

## Da chi può essere venduta la nuda proprietà

**L'unico soggetto legittimato a vendere la nuda proprietà è chi possiede la titolarità del bene.**

Una volta che costui ha ceduto la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto, il nudo proprietario potrà vendere il suo diritto ( la nuda proprietà) a un'altra persona, la quale dovrà rispettare i diritti dell'usufruttuario.

Anche in caso di vendita dell'abitazione da parte del nudo proprietario, l'usufruttuario non può essere mandato via sino alla scadenza del suo diritto.

## L'utilità dell'usufrutto

**L'usufrutto risponde a numerose esigenze.**

Viene spesso sfruttato dai genitori anziani che, prima di morire, cedono la nuda proprietà a un figlio mantenendo l'usufrutto sul loro bene sino alla morte.

Il genitore potrebbe anche simulare una vendita della nuda proprietà al figlio, nascondendo una donazione, al fine di evitare contestazioni di lesione di legittima.

Un'altra tipica motivazione è procurarsi una somma di denaro liquido.

Ad esempio un anziano che, dovendosi curare e non avendo familiari ai quali lasciare la sua casa, decide di vendere la nuda proprietà dell'abitazione per recuperare i soldi da erogare alla sua assistenza.

L'**usufrutto** si può vendere l'usufrutto anche quando si vuole fare fruttare una seconda casa in modo più redditizio di una semplice locazione, spesso difficile a causa delle morosità.

**Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/casa-con-usufrutto-e-sua-vendita/>