22 settembre 2009 13:23

USUFRUTTO

di Rita Sabelli

Disciplinato dal codice civile art. 978 e segg., e' il diritto di usare la cosa altrui e trarne i frutti, rispettandone la destinazione economica ed avendo riguardo allo scopo alla quale e' destinata.

Indice scheda
COSTITUZIONE
DURATA
OGGETTO
DIRITTI E OBBLIGHI DELL'USUFRUTTUARIO
ESTINZIONE
LINK UTILI

COSTITUZIONE
L'usufrutto si puo' costituire:
- contrattualmente (a titolo gratuito o oneroso);
- per atto di ultima volonta' (testamento);
- per legge (per esempio il tipico diritto spettante ai genitori sui beni dei figli minori);
- per usucapione;

- per provvedimento di un giudice (per esempio la costituzione del diritto su uno solo dei coniugi a seguito della divisione dei beni).

Se la costituzione e' volontaria, e oggetto del diritto sono beni immobili, l'atto di costituzione deve essere stipulato per iscritto e trascritto. Non solo. La Corte di Cassazione specifica che deve essere sottoscritto da entrambe le parti se comporta oneri che vanno esplicitamente accettati dal destinatario (sentenza n.17997 del 18/8/2018).

DURATA
E' un diritto temporaneo, la cui durata puo' essere prevista dall'atto con cui il diritto viene costituito. Essa, in ogni caso, non puo' eccedere la durata della vita dell'usufruttuario (la morte di questi ne comporta l'estinzione).
Quando e' costituito a favore di persona giuridica non puo' superare i 30 anni.

OGGETTO
Puo' riguardare sia beni mobili che immobili.

Sono esclusi i beni consumabili, che si utilizzano una volta sola, come per esempio i cibi, le bevande, oli e benzine, il denaro, etc. Il godimento di questi beni da parte di persona diversa dal loro proprietario e' detta "quasi usufrutto". Il "quasi usufruttuario" acquista non l'usufrutto ma la proprieta' dei beni, sui quali e' legittimato a fare quello che meglio crede. Nessun limite simile quello dell'usufrutto e' posto a suo carico, se non quello di restituire, al termine, altrettante cose della stessa specie e qualita' o il relativo valore, oppure il valore di stima.

Sono inclusi invece i beni deteriorabili (come un vestito, una macchina, etc.), che vanno usati sempre nel rispetto dell'uso al quale sono destinati e che al momento dell'estinzione dell'usufrutto vanno restituiti nello stato in cui si trovano.

Appartengono all'usufrutto sulla cosa principale gli accessori che ne fanno parte integrante, le pertinenze e le accessioni.

Sono compresi anche gli incrementi del bene che si verifichino successivamente alla costituzione del diritto, sia che derivino da fatti naturali (alluvione, alveo derelitto, etc), sia che consistano in opere (costruzioni o piantagioni) eseguite dal proprietario, con o senza il consenso dell'usufruttuario, o eseguite per disposizione dell'autorita'.

DIRITTI E OBBLIGHI DELL'USUFRUTTUARIO
All'usufruttuario spettano:

- il potere di godimento del bene tramite il possesso dello stesso, con potere di agire giudizialmente (con azioni legali specifiche) nei confronti del terzo che eserciti illecitamente tale possesso;

- l'acquisizione dei frutti naturali e civili del bene. Sono frutti naturali quelli che provengono direttamente dal bene, come per esempio i prodotti agricoli, quelli delle miniere, le parti di animali, etc. Sono invece frutti civili i corrispettivi che derivano dal godimento del bene da parte di terzi, ovvero, per fare esempi, i canoni di una locazione, quelli enfiteutici, le rendite legate al bene, etc.;

- il potere di disporre del proprio diritto di usufrutto se non vietato dall'atto costitutivo. In pratica egli puo' cedere a terzi (gratuitamente o dietro pagamento di un corrispettivo) il proprio diritto di usufrutto. Tale cessione deve essere notificata al nudo proprietario che non ne puo' esserne danneggiato. Essa non modifica i termini di estinzione legati al diritto del cedente, quindi l'usufrutto si estinguera' comunque nel termine stabilito nell'atto di sua costituzione oppure in caso di morte del primo usufruttuario (cedente il diritto);

- il potere di disporre del proprio diritto di godimento. L'usufruttuario, infatti, puo' cedere terzi il bene in locazione o in comodato. In caso di locazione, e' bene specificare che essa non necessariamente cessa al cessare del diritto di usufrutto del locatore. La legge tende infatti a proteggere il conduttore/inquilino prevedendo, in questi casi, che il contratto di locazione possa rimanere valido per la durata originariamente pattuita, a condizione che esso risulti sottoscritto (con scrittura privata o atto pubblico) PRIMA dell'estinzione dell'usufrutto. Nel caso particolare in cui l'estinzione si verifica per scadenza del termine previsto dall'atto costitutivo, e tale scadenza era conosciuta dal conduttore/inquilino al momento in cui e' stata stipulata la locazione, questa non puo' durare se non per l'anno in corso (art.999 c.c.). In ogni caso essa non puo' durare piu' di cinque anni dall'estinzione dell'usufrutto.

Egli deve:

- principalmente restituire la cosa al termine del suo diritto di usufrutto;

- usare la "diligenza del buon padre di famiglia" nel godimento della cosa;

- non modificare la destinazione della cosa (per fare esempi, non costruire sopra un'area, non trasformare un giardino in orto o frutteto, etc.);

- fare (salvo dispensa) l'inventario dei beni e prestare garanzia sull'osservanza degli obblighi di conservazione e restituzione degli stessi;

- pagare gli oneri derivanti dalla custodia del bene (imposte, canoni, rendite fondiarie, interventi di manutenzione ordinaria, ripanzioni ordinarie, etc.). Gli interventi di manutenzione straordinaria, invece, spettano al nudo proprietario, a meno che gli stessi non si rendano necessari a causa di inadempimenti dell'usufruttuario riguardo gli obblighi di ordinaria manutenzione (art.1004/1005 c.c.);
- se usufruttuario di una eredita' o di una quota, deve pagare per intero, o in proporzione della quota, le annualita' e gli interessi dei debiti o dei legati da cui l'eredita' stessa e' gravata;
- corrispondere al nudo proprietario gli interessi sulla somma da questi impiegata per il pagamento del capitale dei debiti e dei legati.

Pur non potendo modificare la destinazione del bene, l'usufruttuario puo' eseguire degli interventi di **miglioramento della cosa**. In questo caso il credito che gli spetta e' limitato alla minor somma tra la spesa da lui sostenuta e l'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto del miglioramento (art.985 c.c.).

ESTINZIONE

L'estinzione si puo' verificare:
- per scadenza del termine;
- per morte dell'usufruttuario;
- per prescrizione estintiva ventennale (per effetto del non uso);
- per la riunione dell'usufrutto e della proprieta' in capo alla stessa persona (detta "consolidazione");
- per perimento dell'oggetto (art.1014 c.c.);
- per l'abuso che l'usufruttuario faccia del suo diritto (alienando i beni, deteriorandoli, lasciandoli perire, etc.);
- per rinuncia dell'usufruttuario. In questo caso si ha il "consolidamento" detto sopra, perche' la nuda proprieta' ritorna ad essere proprieta' piena. Se riguarda beni immobili o beni mobili registrati deve avvenire per iscritto (non importa l'atto pubblico, basta la scrittura privata) ed e' soggetta a trascrizione;
- in conseguenza di un provvedimento ablatorio della Pubblica Amministrazione (tipicamente l'espropriazione per pubblica utilita'. Il provvedimento con il quale la pubblica amministrazione acquisisce o fa acquisire ad un altro soggetto la proprieta o altro diritto reale su di un bene per motivi di interesse pubblico). In questo caso l'usufrutto si trasferisce alla relativa indennita'.

LINK UTILI

- Schede collegate:

IL TESTAMENTO (http://www.online.aduc.it/scheda/testamento_11709.php)

L'USUCAPIONE (http://www.online.aduc.it/scheda/usucapione_15926.php)