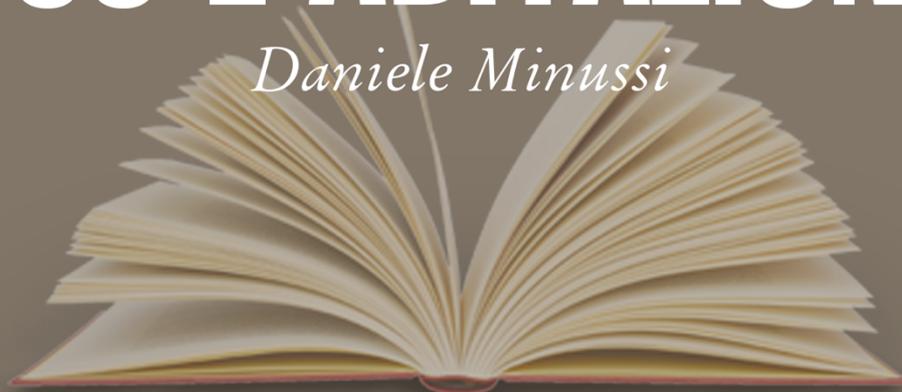


collana **WikiJus**

USUFRUTTO USO E ABITAZIONE

Daniele Minussi



MINT 
PUBLISHING

Daniele Minussi

USUFRUTTO USO E ABITAZIONE

MINT 
PUBLISHING

AUTORE

Già magistrato ordinario dal 1987, dal 1992 Daniele Minussi svolge l'attività di notaio presso il Distretto di Como e di Lecco. Già docente a contratto presso il Politecnico di Milano per la cattedra di "Diritto dell'informatica e dell'informazione", Docente di diritto civile dal 1994 presso il servizio di Formazione permanente dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano. Autore di numerose pubblicazioni giuridiche, ideatore e autore di WikiJus, oltre 10.000 pagine di diritto civile, costantemente aggiornate da un gruppo di Professionisti e da un Comitato scientifico.



<http://www.mintpublishing.it/>

Edizione digitale: Marzo 2025

ISBN: 978-88-89072-21-9

Milano, febbraio 2025

Questo e-book contiene materiale protetto da copyright e non può essere copiato, riprodotto, trasferito, distribuito, noleggiato, licenziato o trasmesso in pubblico o utilizzato in alcun altro modo ad eccezione di quanto è stato specificatamente autorizzato dall'editore, ai termini e alle condizioni alle quali è stato acquistato o da quanto esplicitamente previsto dalla legge applicabile. Qualsiasi distribuzione o fruizione non autorizzata di questo testo così come l'alterazione delle informazioni elettroniche sul regime dei diritti costituisce una violazione dei diritti dell'editore e dell'autore e sarà sanzionata civilmente e penalmente secondo quanto previsto dalla Legge 633/1941 e successive modifiche. Questo e-book non potrà in alcun modo essere oggetto di scambio, commercio, prestito, rivendita, acquisto rateale o altrimenti diffuso senza il preventivo consenso scritto dell'editore. In caso di consenso, tale e-book non potrà avere alcuna forma diversa da quella in cui l'opera è stata pubblicata e le condizioni incluse alla presente dovranno essere imposte anche al fruitore successivo.

INDICE

CAPITOLO 1 – USUFRUTTO

1. Introduzione
2. Modalità costitutive e dispositive dell'usufrutto
3. La c.d. deductio come modalità tipica di costituzione
4. Diritti dell'usufruttuario
5. Obblighi dell'usufruttuario
6. Usufrutto di particolari specie di beni
7. Tutela del diritto di usufrutto
8. Temporaneità del diritto di usufrutto
9. Differenza tra usufrutto e quasi usufrutto
10. Estinzione dell'usufrutto

CAPITOLO 2 – USO E ABITAZIONE

1. Introduzione
2. Modalità costitutive dei diritti di uso e di abitazione
3. Disponibilità dei diritti di uso e abitazione
4. Legati di uso ed abitazione ed accrescimento

CAPITOLO 1 – USUFRUTTO

Sommario: 1. Introduzione - 2. Modalità costitutive e dispositive dell'usufrutto - 3. La c.d. deductio come modalità tipica di costituzione - 4. Diritti dell'usufruttuario - 5. Obblighi dell'usufruttuario - 6. Usufrutto di particolari specie di beni - 7. Tutela del diritto di usufrutto - 8. Temporaneità del diritto di usufrutto - 9. Differenza tra usufrutto e quasi usufrutto - 10. Estinzione dell'usufrutto

1. Introduzione

L'usufrutto è il diritto reale minore che conferisce al titolare la possibilità di trarre ogni utilità possibile dal bene, fermo rimanendo il limite consistente nel rispetto della destinazione economica (art. 981 cod. civ.)¹.

L'usufruttuario può pertanto utilizzare la cosa in ogni modo: se il diritto ha per oggetto un appartamento ad uso abitativo egli può abitarlo personalmente o locarlo a terzi, non tuttavia abbatte le pareti e trasformarlo in un ufficio.

Essenziale alla configurazione del diritto in esame è la sua durata. L'usufrutto è infatti fondamentalmente temporaneo. Diversamente, qualora cioè risultasse ammissibile un usufrutto perpetuo, il diritto di proprietà sarebbe completamente svuotato di significato.

Cosa dire quando il titolo di costituzione fosse muto sul punto relativo alla durata?

L'usufrutto s'intende costituito, nel caso in cui il titolare sia una persona fisica, per tutta la vita dell'usufruttuario. La durata del diritto non può invece essere superiore a trent'anni se esso è costituito a favore di una persona giuridica (art. 979 cod. civ.).

All'usufruttuario competono tanto facoltà di godimento, consistenti nel trarre qualsiasi utilità dalla cosa " *salva rerum substantia* " quanto quelle di disposizione. L'usufruttuario ha pertanto la possibilità di alienare il proprio diritto in tutto o in parte.

Si pensi al caso in cui la società Alfa spa, titolare del diritto di usufrutto per trent'anni ceda a Tizio l'usufrutto per la durata di cinque anni sul medesimo bene.

Il principio della salvezza della *rerum substantia*² viene meno nella figura del **quasi usufrutto**, diritto che ha per oggetto beni consumabili, disponendo l'art. 995 cod. civ. che in tal caso l'usufruttuario ha diritto di servirsi di essi e ha l'obbligo di pagarne il valore al termine dell'usufrutto secondo la stima convenuta, ovvero mancando questa, di pagare le cose secondo il valore che hanno al tempo in cui finisce l'usufrutto o di restituirne altre in eguale qualità e quantità.

Una deroga rispetto alla regola di cui si è fatto cenno si riscontra anche in tema di usufrutto di azienda, poiché della stessa possono far parte anche beni consumabili come scorte e deteriorabili come macchinari (cfr. art. 2561 cod. civ.).

La legge di riforma del diritto di famiglia 1975 n.151 ha eliminato il caso più notevole di costituzione *ex lege* del diritto a favore del coniuge del defunto. Anteriormente all'emanazione della detta legge infatti il coniuge non succedeva ab intestato in una quota dei beni in proprietà piena, bensì in una quota variabile di usufrutto.

Quando su un bene è costituito il diritto di usufrutto a favore di un soggetto, la situazione giuridica soggettiva in cui si trova il proprietario, privato di ogni utilità connessa alla diretta fruizione del bene, viene appellata "nuda proprietà"³.

2. Modalità costitutive e dispositive dell'usufrutto

La nascita del diritto può avvenire per il tramite delle seguenti modalità:

1. **per legge:** l'ipotesi residuale, in esito alla riforma del diritto di famiglia operata dalla legge 1975 n.151 (la quale ha eliminato il caso più notevole di costituzione ex lege del diritto di usufrutto a favore del coniuge del defunto), è quella **dell'usufrutto legale dei genitori sui beni del figlio** che si instaura automaticamente, ai sensi dell'art. 324 cod. civ.. Si tratta di una figura *sui generis*, la cui connotazione deve tener conto della struttura giuridica della responsabilità genitoriale ⁴;
2. **per provvedimento giudiziale:** ai sensi del II comma dell'art. 194 cod. civ. , il Giudice può costituire a favore del genitore affidatario della prole usufrutto sui beni spettanti all'altro coniuge in sede di divisione della comunione; ai sensi dell'art. 38 disp.att.cod. civ., competente risulta essere il tribunale per i minorenni ⁵;
3. **per volontà privata:** viene a tal proposito in esame ogni specie di atto negoziale, sia a causa di morte (testamento), sia *inter vivos*, idoneo a sortire effetti traslativi o costitutivi in ordine a diritti reali, tanto a titolo gratuito quanto a titolo oneroso: vendita, donazione, permuta, atti negoziali di natura solutoria (dazione in pagamento) ovvero transattiva, divisionale etc.. Si discute se il diritto possa esser costituito con **atto unilaterale**. Il tema è strettamente dipendente con quello della compatibilità tra perfezionamento del contratto secondo il modulo di cui all'art. 1333 cod. civ. ed insorgenza di obbligazioni in capo all'usufruttuario. Ciò si paleserebbe come incompatibile con la riferita modalità costitutiva, praticabile soltanto quando nel contratto siano previste **prestazioni a carico del solo proponente** ⁶. Assai frequente è la **costituzione del diritto a seguito di deductio** : questa, come è evidente, introduce solamente una specificazione logica afferente alla dinamica costitutiva del diritto, del tutto neutra circa il titolo dell'acquisto. Posso, essendo pieno proprietario del bene, **vendere** il solo usufrutto riservandomi la nuda proprietà, ovvero **donare** lo stesso diritto, analogamente compiendo la medesima riserva. È scontato riferire che, a seconda della natura del bene che ne costituisce l'oggetto (mobile od immobile) o la natura dell'atto (vendita, donazione, ecc.), verranno in esame le forme ed i meccanismi pubblicitari prescritti. Conseguentemente, gli atti *inter vivos* che costituiscono l'usufrutto su beni immobili devono farsi per iscritto (art. 1350, n. 2 cod. civ.) e sono soggetti a trascrizione (art. 2643, n. 2 cod. civ.). Parimenti soggetta a trascrizione è l'accettazione dell'eredità e l'acquisizione del legato comportanti l'acquisto dell'usufrutto su detti beni (art. 2648 cod. civ.);
4. **per usucapione:** come ogni diritto reale è possibile, ricorrendone i relativi presupposti, che l'acquisto intervenga **a titolo originario** per usucapione. A tal proposito non si può che rinviare alla trattazione specifica di questo istituto (artt. 1158 e ss. cod. civ.).

Quanto alla **trasferibilità dell'usufrutto** ⁷, ammessa dalla legge e limitata soltanto in relazione alla natura temporanea del diritto (nel senso che Tizio, usufruttuario vitalizio, non può cedere a Caio il diritto per un tempo ulteriore rispetto alla durata della propria vita), v'è la possibilità che sia in tutto o in parte vietata dall'atto costitutivo. **L'art. 980, II comma, cod. civ. prevede la possibilità di introdurre limitazioni alla facoltà di disposizione**, sia con riferimento all'aspetto oggettivo (per l'intera durata del diritto o per periodi limitati (es.: incedibilità stabilita per uno, tre anni dalla costituzione del diritto) sia a quello soggettivo (in ordine a qualsiasi soggetto cessionario o a un determinato soggetto).

Per quanto attiene al meccanismo del trasferimento, vale il generale principio del consenso traslativo (art. 1376 cod. civ.).

La notificazione al proprietario del bene si pone come **onere** a carico dell'usufruttuario cedente.

Anteriormente ad essa il cedente infatti rimane solidalmente responsabile con il cessionario in relazione agli obblighi derivanti dall'usufrutto verso il proprietario (II comma art. 980 cod. civ.).

NOTE

¹ La dottrina è concorde nel ritenere il limite della destinazione economica delimitato non tanto dalla funzione oggettiva della cosa, ma dalla funzione alla quale è stata adibita dal proprietario. L'usufruttario potrà senz'altro disporre del proprio diritto, lasciando tuttavia impregiudicata l'utilizzabilità futura del bene. Si vedano, tra gli altri, Palermo, L'usufrutto, in Tratt. dir. priv., diretto da Rescigno, Torino, 1982, p.99 e ss.; Bigliuzzi Geri, in Comm.cod. civ., diretto da Cendon, vol. III, Torino, 1997, p.309.

² Tale principio, posto alla base dell'odierna disciplina contenuta nel codice civile, è frutto dell'elaborazione dei giuristi romani che per primi fissarono la nozione di diritto di usufrutto, nonché la relativa azione a sua tutela. Si veda Giustiniano, libro III ad Vitellium, in D. 7.1.1: "usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia".

³ Avendo la dottrina sposato il concetto totalitario della proprietà, l'usufrutto viene visto come un diritto che comprime quello di proprietà, impedendo temporaneamente la facoltà di godimento al proprietario, superando così la precedente concezione della proprietà vista come somma di facoltà fra le quali l'usufrutto, definito anche diritto "frazionato". Sull'argomento si confrontino Barbero, L'usufrutto e i diritti affini, Milano, 1952, p.28; Pugliese, Usufrutto, uso e abitazione, in Tratt.dir.civ.it., diretto da Vassalli, Torino, 1972, p.48; Bigliuzzi Geri, Usufrutto, uso e abitazione, in Tratt.dir. civ. e comm., diretto da Cicu-Messineo, Milano, 1979, p.21.

⁴ Conferma della peculiarità di tale genere di usufrutto è data dalle caratteristiche della incedibilità, inespropriabilità e destinazione dei frutti al mantenimento della famiglia. È comunque doveroso sottolineare come alcuni Autori, proprio a causa di queste particolarità, dubitino che si possa trattare di un'ipotesi di usufrutto. Si confrontino Gazzoni, Manuale di diritto privato, Napoli, 1996, p.246; Pelosi, in Comm.diritto italiano della famiglia, diretto da Cian-Oppo-Trabucchi, Padova, 1992, pp.382 e ss.; Bianca, Diritto civile, vol. IV, Milano, 1999, pp.621-622.

⁵ Anche in questo caso possiamo rinvenire le stesse particolarità riscontrate a proposito dell'usufrutto legale, con la differenza che la durata dell'usufrutto non è tanto commisurata al conseguimento della maggior età da parte del figlio, quanto all'obbligo di mantenimento del genitore non affidatario. Cfr. Rubino, Particolarità dello scioglimento nelle ipotesi di separazione personale, divorzio e annullamento del matrimonio, in La comunione legale, a cura di C.M. Bianca, Milano, 1989, p.926; Pennisi, in Riv. dir. civ., 1997, II, p.689.

⁶ L'opinione contraria, non condivisibile, in base alla quale si afferma la possibilità della costituzione dell'usufrutto mediante negozio unilaterale, viene giustificata sulla scorta del ragionamento per cui il destinatario dell'offerta che comportasse obbligazioni a proprio carico sarebbe pur sempre tutelato dall'art.1333 cod. civ., norma che permette a costui, a propria discrezione, di rifiutare gli effetti positivi del contratto. In tal senso cfr. Bigliuzzi Geri, Usufrutto, uso e abitazione, in Tratt.dir. civ. e comm., diretto da Cicu-Messineo e Mengoni, Milano, 1979, p.64.

⁷ Giurisprudenza e dottrina fanno distinzione fra cessione dell'usufrutto e cessione dell'esercizio del diritto di usufrutto. In questo modo l'usufruttario cederebbe solo le proprie facoltà d'uso e di godimento, instaurando con il cessionario (che potrebbe addirittura essere lo stesso nudo proprietario!) un rapporto di natura personale. Tale situazione viene fatta rientrare nell'ambito delle negoziazioni atipiche o innominate ex art. 1322 cod. civ.. Si veda Cass. Civ. Sez III, 172/81 A favore di tale impostazione si confronti p.es. D'Anna, Cessione dell'esercizio del diritto di usufrutto e cessione del diritto di usufrutto, in Riv. not., 1981, p.169.