

L'USUFRUTTO (artt. 978 – 1020 c.c.)

L' **usufrutto** è il **diritto soggettivo privato, patrimoniale, reale, di godimento su cosa altrui**. Esso è inoltre un diritto **assoluto, trasmissibile e di durata temporanea** (se il titolare è una persona fisica può durare **al massimo per tutta la sua -** se il titolare è **una persona giuridica** può durare **al massimo per 30 anni se è -** art. 979 c.c.).

Tale diritto attribuisce al titolare la facoltà di **utilizzare una cosa di proprietà altrui e di percepirne i frutti, con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica** (*salva rerum substantia*) e **di restituire la cosa stessa alla scadenza** (art. 981 c.c.).

Il titolare del diritto di usufrutto si chiama **usufruttuario**, il titolare del diritto di proprietà gravato dall'usufrutto si chiama **nudo proprietario**. Data la sua natura temporanea il diritto di usufrutto **non si trasmette agli eredi**.

Nascita del diritto di Usufrutto

Il diritto di usufrutto si può costituire:

- per legge (**usufrutto legale**), come nel caso dell'usufrutto che i genitori hanno sui beni dei figli su cui esercitano la potestà (artt. 324 e 325 c.c.);
- per contratto (**usufrutto volontario**);
- per testamento (anche in questo caso si parla di usufrutto volontario);
- per usucapione¹ (per effetto del quasi possesso protratto per un certo numero di anni)

Estinzione del diritto di Usufrutto

- morte dell'usufruttuario;
- scadenza del termine finale previsto per la sua durata;
- mancato uso per venti anni da parte dell'usufruttuario (prescrizione²);
- consolidazione, cioè quando nudo proprietario e usufruttuario divengono la stessa persona.
- perimento totale del bene;
- abuso dell'usufruttuario;
- rinuncia da parte dell'usufruttuario.

Diritti dell'usufruttuario

- ottenere il possesso della cosa³;
- percepirne i frutti naturali e civili⁴ per tutta la durata dell'usufrutto,
- cedere ad altre persone (alienare) per atto tra vivi il proprio diritto, tranne che la cessione non sia vietata dalla legge o dal titolo costitutivo (art. 980 c.c.),
- concedere in locazione il bene a terzi.

Obblighi dell'usufruttuario

- mantenere intatta la destinazione economica del bene;
- usare il bene ottenuto in usufrutto con la diligenza del buon padre di famiglia;
- amministrare il bene e compiere le riparazioni di ordinaria amministrazione (quelle di straordinaria amministrazione competono al proprietario);
- pagare gli oneri annuali (cioè le imposte) che gravano sul reddito della cosa.

L'USO E L'ABITAZIONE (artt. 1021 – 1026 c.c.)

L'uso e l'abitazione sono di diritti reali di godimento su cosa altrui simili all'usufrutto, di cui seguono la normativa (art. 1026 c.c.).

L'uso è il diritto reale di **usare una cosa altrui, e di raccoglierne i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia**.

L'abitazione è il diritto reale di **abitare una casa altrui, limitatamente ai bisogni dell'abitante e della sua famiglia** (art. 1022 c.c.).

Proprio la limitazione è l'elemento che differenzia questi due istituti dall'usufrutto.

L'art. 1024 c.c. stabilisce il **divieto di cessione** di tali due diritti, in relazione alla natura squisitamente personale e familiare degli stessi.

¹ L'**usucapione** è un modo di **acquisto a titolo originario della proprietà o dei diritti reali di godimento su cosa altrui** mediante il possesso continuativo del bene immobile o mobile per un periodo di tempo determinato dalla legge

² La **prescrizione** consiste nell'**estinzione di un diritto soggettivo** non esercitato dal titolare per un periodo di tempo indicato dalla legge. La ratio della norma è individuabile nell'esigenza di certezza dei rapporti giuridici.

³ L'usufruttuario che sia disturbato nell'esercizio della suo diritto può agire tramite l'**azione confessoria** (cfr. art. 1079 c.c.) mirante all'accertamento dell'esistenza del diritto di usufrutto e, conseguentemente, ad ottenere una pronuncia diretta ad impedire la prosecuzione delle molestie di fatto o di diritto.

⁴ Sono **frutti naturali** quelli che derivano direttamente dalla cosa "madre" (venuti ad esistenza grazie all'attività dell'uomo o spontaneamente), come i prodotti agricoli, i parti degli animali, i prodotti delle miniere, delle cave e delle torbiere.

Finché non avviene la separazione, i frutti costituiscono ancora parte della cosa "madre". Si può tuttavia disporre dei frutti non ancora separati come di cosa mobile futura. Sono **frutti civili** quelli che un soggetto percepisce come corrispettivo per aver permesso ad altri di godere di un suo bene. Sono considerati frutti civili gli interessi dei capitali, i canoni enfiteutici, le rendite, i canoni locativi.

L'USUFRUTTO (artt. 978 e segg. c.c.)

È un diritto reale di godimento su cosa altrui e consiste nel potere di utilizzare e trarre i frutti di una cosa altrui, con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica (*salva rerum substantia*) e di restituire il bene alla scadenza (è per sua natura un diritto temporaneo)

COSTITUZIONE DELL'USUFRUTTO (artt. 978 C.c.)

- Per legge
- Per contratto
- Per testamento
- Per usucapione

DURATA DELL'USUFRUTTO (artt. 979 C.c.)

- Persone fisiche: max tutta la vita dell'usufruttuario
- Persone giuridiche: max 30 anni

CESSIONE DELL'USUFRUTTO (artt. 980 C.c.)

L'usufruttuario può cedere a terzi il proprio diritto, che, comunque si estinguerà alla scadenza prestabilita (max alla morte del 1° usufruttuario)

DIRITTI DELL'USUFRUTTUARIO

- | | |
|---|---|
| 1 | ottenere il possesso del bene |
| 2 | percepire i frutti naturali e civili |
| 3 | alienare a terzi il diritto di usufrutto (salvo patto contrario o divieto di legge) |
| 4 | concedere in locazione la res a terzi |

OBBLIGHI DELL'USUFRUTTUARIO

- | | |
|---|--|
| 1 | compiere l'inventario dei beni |
| 2 | dare idonea garanzia |
| 3 | mantenere intatta la destinazione economica del bene |
| 4 | amministrare il bene e compiere ordinaria manutenzione |
| 5 | pagare le imposte sul reddito prodotto dalla res |
| 6 | restituire il bene alla scadenza |

ESTINZIONE DELL'USUFRUTTO (artt. 1014 - 1020 C.c.)

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|---------------------------------|
| 1 | per morte dell'usufruttuario | 4 | per consolidazione |
| 2 | per scadenza del termine | 5 | per perimento totale del bene |
| 3 | per non uso dell'usufruttuario | 6 | per rinuncia dell'usufruttuario |

DIRITTI ANALOGHI ALL'USUFRUTTO (di cui di regola seguono la normativa cfr. artt. 1026 c.c.)

DIRITTO DI USO (artt. 1021 e segg. c.c.)

È un diritto reale di godimento su cosa altrui e consiste nel potere di usare una cosa altrui e, se fruttifera, trarne i frutti limitatamente ai bisogni del titolare e della sua famiglia.

DIRITTO DI ABITAZIONE (artt. 1022 e segg. c.c.)

È un diritto reale di godimento su cosa altrui e consiste nel potere di abitare una casa altrui limitatamente ai bisogni dell'abitante e della sua famiglia.

DIVIETO DI CESSIONE E DI LOCAZIONE DEI DIRITTI DI USO E DI ABITAZIONE (artt. 1024 C.c.)

Si giustifica in relazione alla natura personale di tali tipi di diritti reali minori