



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

È possibile l'usufrutto a più persone sullo stesso immobile?

Autore: Redazione | 12/09/2017



Il coudufrutto consente a più soggetti di vivere nella stessa casa o di darla in affitto e dividere i canoni.

Quando si parla di **usufrutto** si pensa spesso alla possibilità, concessa a un anziano genitore, di vivere all'interno della casa donata ai figli dimodoché il primo possa garantirsi un tetto per il resto della propria vita e i secondi invece abbiano la certezza dell'attribuzione del bene, anticipando così il lascito ereditario. C'è anche chi vende la nuda proprietà della casa a un prezzo fortemente scontato rispetto al valore di mercato, riservandosi l'usufrutto: in questo modo, pur continuando a

vivere nell'immobile, l'usufruttuario può godere di una discreta liquidità per la vecchiaia; invece chi compra, si assicura un bene a un prezzo quasi dimezzato. L'**usufrutto**, però, non deve per forza essere concesso a un solo soggetto; infatti è anche **possibile l'usufrutto a più persone sullo stesso immobile**. In questo modo, viene attribuita la possibilità di godere, personalmente o economicamente, del medesimo bene a più soggetti che, ad esempio, potranno decidere di andarci a vivere insieme o di darlo in affitto e dividere i canoni di locazione.

Quando la stessa casa viene data in usufrutto a più persone si parla di **cousufrutto**. In particolare, il nudo proprietario può attribuire l'usufrutto a più soggetti costituendo:

- un **cousufrutto** a favore di più persone contemporaneamente in cui ciascuna di esse è titolare di una quota indivisa del diritto e può disporre dell'immobile compatibilmente con l'uso degli altri contitolari. Ad esempio, i cousufruttuari potranno dividere materialmente la villetta in modo da realizzarne due unità indipendenti, oppure potranno accordarsi per ripartire l'utilizzo nell'arco dell'anno (6 mesi l'uno, 6 mesi l'altro), ecc.
- un **usufrutto congiuntivo**: si tratta di una particolare figura di cousufrutto la cui caratteristica consiste nell'accrescimento della quota da un cousufruttuario all'altro in caso di morte. Nonostante l'eventuale divisione in quote, l'usufrutto viene inteso come potenzialmente pieno per ogni titolare. Di conseguenza, nel caso di morte o rinuncia di uno dei titolari, si verifica l'accrescimento della corrispondente quota in favore degli altri e non la consolidazione della quota al nudo proprietario, cosa che si verificherebbe qualora si trattasse di cousufrutto;
- un **usufrutto successivo**: in questo caso, non c'è un usufrutto contemporaneo di più persone, ma alla cessazione di un usufrutto ne segue immediatamente un altro. In particolare, il nudo proprietario attribuisce il diritto di usufrutto ad una persona e, successivamente, alla morte della stessa, ad un'altra. Si può ad esempio verificare quando il figlio di genitori separati, attribuisce l'usufrutto della casa coniugale al padre e, alla morte di questa, alla madre.