



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Usufrutto, usucapione e diritto di abitazione

Autore: Consulenze | 02/11/2019



Mio fratello ha acquistato un appartamento intestato per intero a lui e i miei genitori si sono riservati soltanto metà dell'usufrutto. Da qualche anno mio fratello chiede che mia madre gli versi una cospicua somma mensile che finora gli abbiamo sempre negato. Vorrei sapere: dopo tutti questi anni (22) in cui mia madre ha vissuto nell'appartamento senza corrispondere nulla, ha maturato (tramite usucapione) il diritto

all'abitazione? Oppure, visto che mia madre possiede soltanto la metà dell'usufrutto dell'appartamento in cui vive, mio fratello può pretendere un "canone di affitto"? In questo caso, quando mia madre verrà a mancare, potrebbe mio fratello avanzare pretese nei miei confronti per i canoni arretrati?

Alluce di quanto descritto dal lettore, si risponde come di seguito ai quesiti:

1) La madre è titolare dell'usufrutto sull'immobile C e, dunque, di un **diritto reale di godimento del bene** e dei suoi frutti, permanendo la proprietà in capo a Suo fratello (nudo proprietario). La signora non ha quindi un mero diritto di abitazione, ma un vero e proprio diritto reale di godimento che si estinguerà solo alla sua morte (salvo diversa previsione di un termine di durata) o per una delle cause previste dall'art. 1014 c.c. (prescrizione per effetto del non uso durato per venti anni; riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona; totale perimento della cosa su cui è costituito).

Ebbene, proprio perché l'usufrutto consiste nel diritto di utilizzare l'immobile e trarne ogni utilità, nel rispetto della destinazione economica e delle limitazioni imposte dalla legge, non è necessario "usucapire" il diritto di abitazione. Quest'ultimo è già insito nell'usufrutto e non può essere negato dal nudo proprietario. In altri termini, già per effetto dell'usufrutto, la madre del lettore vanta il diritto di abitare l'immobile o addirittura di locarlo a terzi, traendone i frutti.

Diversamente, la signora non potrebbe usucapire la proprietà dell'appartamento, sia perché non sussisterebbe l'*animus possidendi uti dominus* (intenzione di possedere la cosa come proprietaria) sia perché l'**usucapione**, per espressa previsione di legge, non è compatibile con un diritto reale di godimento concesso dal proprietario. Difatti, ai sensi dell'art. 1164 cod. civ.: "*Chi ha il possesso corrispondente all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui non può usucapire la proprietà della cosa stessa, se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario. Il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il titolo del possesso è stato mutato*".

2) Secondo quanto da descritto, la madre del lettore avrebbe solo un **usufrutto parziale**. Occorre tuttavia verificare a cosa corrisponde l'usufrutto, se ad una

quota ideale o ad una parte dell'immobile. L'usufrutto, infatti, dovrebbe riguardare, in teoria, l'intero immobile ed è pertanto da chiarire se esso era diviso al 50% tra i coniugi (usufrutto congiuntivo con accrescimento a favore della moglie a seguito della morte del marito) o se questi hanno avuto, sin dall'origine, il diritto di godimento esclusivamente per una parte del bene. La differenza è rilevante anche ai fini del calcolo di un potenziale canone per la parte restante dell'immobile.

Resta fermo che l'usufrutto può anche essere **a titolo oneroso**, per cui il nudo proprietario può pretendere il pagamento di un canone, purché esso sia stato concordato al momento della stipula dell'atto costitutivo dell'usufrutto e risulti per iscritto. In ogni caso, per legge, l'usufruttuario è obbligato a pagare le imposte, i canoni, le rendite fondiari e degli altri pesi annuali che gravano sulla cosa, nonché le spese relative alla custodia, all'amministrazione ed alla manutenzione ordinaria del bene.

3) Se la madre del lettore matura un debito nei confronti di uno dei figli e l'altro accetta l'eredità, sarà tenuto al pagamento del relativo debito in qualità di **erede**. In ipotesi di accettazione con beneficio di inventario, l'erede risponderà del debito nei limiti del patrimonio attivo ricevuto.

*Articolo tratto da una consulenza dell'**Avv. Maria Monteleone***