



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Cosa significa donazione con usufrutto?

Autore: Redazione | 14/12/2020



***Cos'è la donazione con riserva di usufrutto e cosa significa donazione della nuda proprietà?***

Si sente spesso parlare di **donazione con riserva di usufrutto** o, più semplicemente, di «donazione con usufrutto». Ma cosa significa questa

espressione? Si tratta di un contratto, stipulato dinanzi al notaio, di solito utilizzato dai genitori in età avanzata che vogliono anticipare la divisione del proprio patrimonio senza tuttavia perdere la disponibilità di un tetto sotto cui vivere fino alla morte. In tal modo, anche se la proprietà del bene viene formalmente ceduta, il suo utilizzo resta invece ancora in capo al donante.

Qui di seguito vedremo, più nel dettaglio, **cosa significa donazione con usufrutto**. Ma procediamo con ordine.

## **Donazione della nuda proprietà: cosa significa?**

Quando si fa una **donazione con riserva di usufrutto**, la proprietà dell'immobile passa al donatario mentre il donante si riserva su di esso l'usufrutto, ossia la possibilità di utilizzare l'immobile per come crede, vivendoci o, se preferisce, dandolo in affitto.

Il **diritto di usufrutto** può durare fino a un termine prestabilito nell'atto di donazione o fino alla morte del donante (ossia vita natural durante).

Quando c'è una donazione con riserva di usufrutto si dice che ad essere donata non è la proprietà del bene ma la **nuda proprietà**, ossia la proprietà gravata da un diritto altrui: quello appunto di usufrutto.

Se quindi la normale donazione attribuisce al donatario il potere di esercitare sul bene tutti i diritti di proprietà, ivi compreso l'uso, la donazione della sola nuda proprietà gli riserva solo dei poteri limitati.

Il beneficiario della nuda proprietà è dunque titolare dell'immobile solo formalmente: egli cioè è tale in base ai registri immobiliari anche se, nella pratica, non può viverci o darlo in affitto, né può sfrattare l'usufruttuario finché l'usufrutto resta in piedi.

## **Cosa succede alla scadenza**

# dell'usufrutto?

Alla **scadenza dell'usufrutto**, il nudo proprietario vedrà consolidati tutti i suoi poteri divenendo proprietario del bene a tutti gli effetti, con possibilità finalmente di utilizzarlo. Affinché ciò avvenga non c'è bisogno di alcun ulteriore atto notarile: l'effetto è infatti automatico.

In buona sostanza, **quando cessa l'usufrutto**, la nuda proprietà si trasforma in proprietà pura e semplice.

## Poteri e doveri dell'usufruttuario

Come detto, l'usufruttuario può utilizzare l'immobile come se fosse il proprietario e con la diligenza del buon padre di famiglia. Gli è concesso di darlo in affitto, ma non di venderlo, né di concedervi un'ipoteca.

Se l'usufruttuario ha dei debiti, i suoi creditori non potranno pignorare l'immobile; è, tuttavia, possibile il **pignoramento dell'usufrutto**, per quanto poco appetibile e difficilmente aggiudicabile in un'eventuale asta.

Rientra nei **doveri dell'usufruttuario** quello di eseguire la manutenzione e le riparazioni ordinarie. Se l'usufruttuario non esegue tali riparazioni, il nudo proprietario può agire in giudizio per ottenerne l'esecuzione coattiva.

Spetta all'usufruttuario pagare le imposte sulla casa (a meno che non rientri nelle esenzioni per l'abitazione principale).

Salvo diverso patto contrario risultante dall'atto di usufrutto, l'usufruttuario può cedere il suo diritto di usufrutto a terzi, vendendolo o donandolo, senza bisogno del consenso del **nudo proprietario**. Tuttavia, la durata della cessione non può mai essere superiore all'iniziale usufrutto. Per cui, se dovesse terminare prima quest'ultimo, il bene tornerebbe al nudo proprietario.

## Poteri e doveri del nudo proprietario

Come anticipato, il nudo proprietario è intestatario del bene e, pertanto, può anche venderlo, sebbene il nuovo acquirente dovrà rispettare l'altrui diritto di usufrutto fino alla scadenza.

Egli è tenuto a sopportare tutte le **spese di straordinaria amministrazione**. È compito del nudo proprietario eseguire le riparazioni straordinarie.

## **Donazione della nuda proprietà e contestazione da parte degli eredi**

La **donazione della nuda proprietà sulla casa** costituisce un atto che può essere oggetto di contestazione, alla morte del donante, da parte dei suoi eredi legittimari, ossia il coniuge e i figli (o, in loro mancanza, i genitori). Difatti, la legge assegna a costoro una quota minima del patrimonio del familiare che questi non può sottrarre neanche con donazioni fatte in vita.

Pertanto, il donatario potrebbe essere citato in giudizio dagli altri eredi per **restituire il bene** qualora la sua quota abbia ridotto la cosiddetta "[quota legittima](#)" degli altri.

Diverso è il discorso se la donazione con riserva di usufrutto viene effettuata in cambio di una **controprestazione** ossia - come spesso succede - dietro l'obbligo, per il donatario, di prendersi cura del donante fino alla sua morte. In questo caso, la donazione comporta un onere per il nudo proprietario e, pertanto, non può considerarsi completamente gratuita. Sicché, gli eredi non potranno chiedere la restituzione del bene.