



COMUNE DI FANO ADRIANO

(Provincia di Teramo)

C.F. 92001400677

FAX 0861-958264

TEL. 0861-95124

P. IVA 00205660673C/C P. 10741643 -

UFFICIO SISMA

NOZIONI INFORMATIVE SU

EMERGENZA TERREMOTO
A B R U Z Z O

DIRITTI REALI DI GODIMENTO

I **diritti reali di godimento** sono [diritti reali](#) minori su cosa altrui (*iura in re aliena*). Sono detti diritti reali minori perché hanno un contenuto più ristretto rispetto alla [proprietà](#). Questi diritti gravano su beni che sono proprietà di soggetti diversi, i quali vedono limitato il proprio diritto di proprietà. Quando questo requisito (l'altruità della cosa) viene meno, perché il titolare del diritto reale minore diventa anche proprietario, automaticamente viene meno il diritto minore, che si estingue attraverso la cosiddetta consolidazione.

Anche i diritti reali minori hanno le caratteristiche proprie dei diritti reali. L'[assolutezza](#), l'inerenza alla cosa (il particolare nesso tra il bene e il diritto), la tipicità (i diritti reali sono in *numero chiuso*, cioè sono soltanto quelli previsti per legge) e l'elasticità.

A differenza della proprietà, che è perpetua, i diritti reali minori possono essere perpetui oppure a tempo determinato. Tutti i diritti reali di godimento si estinguono per non uso, se quest'ultimo si protrae per venti anni.

I diritti reali di godimento sono il [diritto di superficie](#), l'[enfiteusi](#), l'[usufrutto](#), l'[uso](#), l'[abitazione](#) e le [servitù](#).

USUFRUTTO

L'usufrutto è un diritto reale minore regolato dagli articoli 978 e seguenti del codice civile, consistente nella facoltà di godimento di un bene *uti dominus* (utilizzandolo per il proprio vantaggio, potendo percepirne anche i frutti), limitata solo dal non poterne trasferire la proprietà principale ed al rispetto della destinazione economica impressavi dal proprietario.

Si tratta di un diritto reale di godimento su cosa altrui dal contenuto molto vasto: le facoltà dell'usufruttuario hanno infatti un'estensione che si approssima, pur senza raggiungerla, alla facoltà di godere delle cose spettante al proprietario, al quale residua la nuda proprietà.

Il diritto di usufrutto è sempre temporaneo. Non può infatti durare oltre la vita dell'usufruttuario o, se questo è una persona giuridica, oltre il termine di trenta anni. L'usufrutto, che viene disposto contro il proprietario, può essere costituito anche a favore di una pluralità di viventi, ed opera fra questi il diritto di accrescimento, estinguendosi in questo caso l'usufrutto alla morte dell'ultimo superstite.

Le spese e le imposte relative alla cosa sono ripartite tra nudo proprietario (spese per le straordinarie riparazioni ed imposte che gravano sulla proprietà) ed usufruttuario (spese per l'ordinaria manutenzione ed imposte che incombono sul reddito). Il nudo proprietario può rifiutarsi di pagare le spese straordinarie relative alla proprietà, in questo caso l'usufruttuario può decidere di coprire le incombenze e pretendere successivamente il rimborso dei beni versati per sostenere le spese straordinarie al momento della cessazione dell'usufrutto.

La separazione di usufrutto e nuda proprietà è uno schema talora utilizzato nella vendita di immobili. Il valore di mercato dell'immobile viene scontato di un ammontare che decresce con l'età dell'usufruttuario, poiché si prevede rispetto alla vita media un minore numero di anni in cui diventerà pieno l'esercizio dei diritti di proprietà e l'immobile sarà abitabile per l'acquirente. In alcuni casi, è lo stesso proprietario che vende la nuda proprietà dell'immobile per disporre di un reddito integrativo (per la vecchiaia in particolare), e si tiene l'usufrutto.

L'intestatario dell'immobile è certo della nuda proprietà, mentre può essere privato dell'usufrutto se non esercita i diritti ad esso legati (come la domiciliazione o l'affitto). I sindaci non hanno poteri di espropriazione forzata, ma la legge conferisce loro il potere di confisca degli immobili disabitati e sfitti da un periodo maggiore di 7 anni, per porre rimedio ad una situazione di caro-case e di emergenza abitativa. Il principio applicato è quello del primato della pubblica utilità sull'interesse privato, e in base a questo il Comune diventa l'usufruttuario che assegna gli immobili a persone residenti, e incassa un affitto da quanti si trasferiscono ad abitare negli appartamenti confiscati.

USO

L'uso, assieme all'abitazione, è un diritto reale di godimento minore, cioè un tipo limitato di usufrutto.

L'uso consiste nel diritto di servirsi di un bene, e se fruttifero, di raccoglierne i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia (art. 1021) Il diritto si distingue dall'usufrutto proprio per tale limite ad esso imposto. Dato il suo carattere personale il diritto d'uso (e anche quello di abitazione) non può essere ceduto, pertanto il bene non può essere concesso in locazione o in godimento a terzi. Il diritto d'uso si estingue al pari di quello di usufrutto con la morte del titolare, e pertanto non può formare oggetto di disposizione testamentaria.

Art. 1021 Uso

Chi ha il diritto d'uso di una cosa, può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti (821) per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia (1023 e seguenti, 1100). I bisogni si devono valutare secondo la condizione sociale del titolare del diritto.

Art. 1025 Obblighi inerenti all'uso e all'abitazione

Chi ha l'uso di un fondo e ne raccoglie tutti i frutti o chi ha il diritto di abitazione e occupa tutta la casa è tenuto alle spese di coltura, alle riparazioni ordinarie e al pagamento dei tributi come l'usufruttuario (1004 e seguenti).

Se non raccoglie che una parte dei frutti o non occupa che una parte della casa, contribuisce in proporzione di ciò che gode.

Art. 1023 Ambito della famiglia

Nella famiglia si comprendono anche i figli nati dopo che è cominciato il diritto d'uso o d'abitazione, quantunque nel tempo in cui il diritto è sorto la persona non avesse contratto matrimonio. Si comprendono inoltre i figli adottivi (291 e seguenti), i figli naturali riconosciuti (250 e seguenti) e gli affiliati (404 e seguenti), anche se l'adozione, il riconoscimento o l'affiliazione sono seguiti dopo che il diritto era già sorto. Si comprendono infine le persone che convivono con il titolare del diritto per prestare a lui o alla sua famiglia i loro servizi (att. 153).

Art. 1024 Divieto di cessione

I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere (853) o dare in locazione.

ABITAZIONE

Il diritto reale di abitazione è un diritto reale minore di godimento su cosa altrui, disciplinato dagli articoli 1022 e seguenti del Codice Civile.

Il diritto reale di abitazione è ancora più circoscritto del diritto di uso: ha per oggetto una casa e consiste nel diritto di abitarla limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia.

Il diritto di abitazione può essere esercitato esclusivamente dimorando nell'immobile adibito ad abitazione.

La disciplina codicistica non consente di cedere il diritto in parola ad altri o di dare la casa gravata in locazione.

Il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza coniugale, spetta anche, in caso di morte di uno dei coniugi, al coniuge superstite, ed essendo considerato un legato "ex lege", si acquisisce immediatamente al momento dell'apertura della successione ereditaria.

Nota a parte merita invece l'assegnazione della casa coniugale, a seguito di separazione dei coniugi, al coniuge affidatario della prole minore o - dopo le modifiche introdotte dalla Legge 8 febbraio 2006, n. 54 - in caso di affidamento condiviso, al coniuge con il quale la prole minore stabilisce la propria

residenza abituale. Tale fattispecie, infatti, non integra in capo al coniuge assegnatario un diritto reale di abitazione, ma solo un diritto di natura personale, in quanto disposta unicamente nell'interesse della prole (Cass. Civ., Sez. V, sent. 6192/2007).

1022 Abitazione

Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.

Art. 1025 Obblighi inerenti all'uso e all'abitazione

Chi ha l'uso di un fondo e ne raccoglie tutti i frutti o chi ha il diritto di abitazione e occupa tutta la casa è tenuto alle spese di coltura, alle riparazioni ordinarie e al pagamento dei tributi come l'usufruttuario (1004 e seguenti).

Se non raccoglie che una parte dei frutti o non occupa che una parte della casa, contribuisce in proporzione di ciò che gode.

Art. 1023 Ambito della famiglia

Nella famiglia si comprendono anche i figli nati dopo che è cominciato il diritto d'uso o d'abitazione, quantunque nel tempo in cui il diritto è sorto la persona non avesse contratto matrimonio. Si comprendono inoltre i figli adottivi (291 e seguenti), i figli naturali riconosciuti (250 e seguenti) e gli affiliati (404 e seguenti), anche se l'adozione, il riconoscimento o l'affiliazione sono seguiti dopo che il diritto era già sorto. Si comprendono infine le persone che convivono con il titolare del diritto per prestare a lui o alla sua famiglia i loro servizi (att. 153).

Art. 1024 Divieto di cessione

I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere (853) o dare in locazione.

Art. 1025 - Obblighi inerenti all'uso e all'abitazione

Chi ha l'uso di un fondo e ne raccoglie tutti i frutti o chi ha il diritto di abitazione e occupa tutta la casa è tenuto alle spese di coltura, alle riparazioni ordinarie e al pagamento dei tributi come l'usufruttuario. Se non raccoglie che una parte dei frutti o non occupa che una parte della casa, contribuisce in proporzione di ciò che gode.

Art. 1026 - Applicabilità delle norme sull'usufrutto

Le disposizioni relative all'usufrutto si applicano, in quanto compatibili all'uso e all'abitazione

Titolo V - Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione

Capo I - Dell'usufrutto

Sezione I - Disposizioni generali

Art. 978. Costituzione.

L'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo. Può anche acquistarsi per usucapione.

Art. 324. Usufrutto legale.

I genitori esercenti la potestà hanno in comune l'usufrutto dei beni del figlio. I frutti percepiti sono destinati al mantenimento della famiglia e all'istruzione ed educazione dei figli.

Non sono soggetti ad usufrutto legale:

- 1) i beni acquistati dal figlio con i proventi del proprio lavoro;
- 2) i beni lasciati o donati al figlio per intraprendere una carriera, un'arte o una professione;
- 3) i beni lasciati o donati con la condizione che i genitori esercenti la potestà o uno di essi non ne abbiano l'usufrutto: la condizione però non ha effetto per i beni spettanti al figlio a titolo di legittima;
- 4) i beni pervenuti al figlio per eredità, legato o donazione e accettati nell'interesse del figlio contro la volontà dei genitori esercenti la potestà. Se uno solo di essi era favorevole all'accettazione, l'usufrutto legale spetta esclusivamente a lui.

Art. 1350. Atti che devono farsi per iscritto.

Devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità:

- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;
- 2) i contratti che costituiscono, modificano o trasferiscono il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, il diritto del concedente e dell'enfiteuta;
- 3) i contratti che costituiscono la comunione di diritti indicati dai numeri precedenti;
- 4) **i contratti che costituiscono o modificano le servitù prediali, il diritto di uso su beni immobili e il diritto di abitazione;**
- 5) gli atti di rinuncia ai diritti indicati dai numeri precedenti;
- 6) i contratti di affrancazione del fondo enfiteutico;
- 7) i contratti di anticresi;
- 8) i contratti di locazione di beni immobili per una durata superiore a nove anni;
- 9) i contratti di società o di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari per un tempo eccedente i nove anni o per un tempo indeterminato;
- 10) gli atti che costituiscono rendite perpetue o vitalizie salve le disposizioni relative alle rendite dello Stato ;
- 11) gli atti di divisione di beni immobili e di altri diritti reali immobiliari;
- 12) le transazioni che hanno per oggetto controversie relative ai rapporti giuridici menzionati nei numeri precedenti;
- 13) gli altri atti specialmente indicati dalla legge.

Art. 1376. Contratto con effetti reali.

Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato.

Art. 2643. Atti soggetti a trascrizione.

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;
- 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie i diritti del concedente e dell'enfiteuta;**
- 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;**
- 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti ;
- 6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;
- 7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;
- 8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;
- 9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;
- 10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;
- 11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;
- 12) i contratti di anticresi;
- 13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

Art. 2644. Effetti della trascrizione.

Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

Art. 2684. Atti soggetti a trascrizione.

Sono soggetti alla trascrizione per gli effetti stabiliti dall'articolo 2644:

- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà o costituiscono la comunione;
- 2) i contratti che costituiscono o modificano diritti di usufrutto o di uso o che trasferiscono il diritto di usufrutto;**
- 3) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti indicati dai numeri precedenti;
- 4) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti indicati dai numeri precedenti;
- 5) i provvedimenti con i quali nel giudizio di espropriazione si trasferiscono la proprietà o gli altri diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 6) le sentenze che operano la costituzione, la modificazione o il trasferimento di uno dei diritti indicati dai numeri precedenti.