

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DA PARTE DEL NUDO PROPRIETARIO E DIVIETO DI CUI ALL'ART. 771 C.C.

Si chiede se la costituzione del diritto di abitazione a termine iniziale effettuata dal nudo proprietario, con termine coincidente con la morte dell'attuale usufruttuario ricada nel divieto di donazione di beni futuri *ex art. 771 c.c.*, intendendo il diritto oggetto dell'atto dispositivo come un bene soggettivamente futuro.

Premesso che il tema in esame è stato affrontato principalmente con riferimento al diritto di usufrutto, ma che le relative considerazioni appaiono estensibili anche al diritto di abitazione, può osservarsi che sono state sostenute al riguardo due tesi.

Autorevole dottrina ⁽¹⁾ ritiene legittimo che il nudo proprietario costituisca il diritto di usufrutto a decorrere dal momento della morte del primo usufruttuario soltanto mediante un atto a titolo oneroso. Una donazione con questo oggetto sarebbe invece nulla per contrasto col divieto di donazione di beni futuri, *ex art. 771 c.c.* Il nudo proprietario, in quanto tale, non è titolare attualmente del diritto di usufrutto e pertanto, donandolo, andrebbe a disporre di un diritto futuro.

Altra dottrina ⁽²⁾ e alcuni precedenti di questo Ufficio ⁽³⁾, invece, ritengono ammissibile la costituzione di usufrutto da parte del nudo proprietario, non essendo violato il divieto di donazione di beni futuri. Da un lato, si afferma che la ricostruzione testé indicata non è condivisibile in quanto legata ad una visione della riserva di usufrutto come "doppio negozio" ormai superata dalla dottrina oggi dominante; dall'altro, si esclude che il diritto di usufrutto sia, in questo caso, un diritto futuro.

Il nudo proprietario, infatti, in forza del principio legale della consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà, è già titolare dell'usufrutto successivo a quello spettante all'attuale usufruttuario, ancorché sottoposto al termine iniziale dell'estinzione dell'usufrutto attuale. «Che questo diritto di usufrutto sottoposto a termine iniziale si trovi già nel patrimonio del nudo proprietario è innegabile visto che esso, per effetto legale, alla morte dell'usufruttuario (o comunque all'estinzione dell'usufrutto) si consoliderà automaticamente alla nuda proprietà. La nuda proprietà comprende infatti il diritto di godere in futuro pienamente la cosa e appunto per ciò ha un valore economicamente valutabile. [...] Donando il diritto di usufrutto (con termine iniziale dall'estinzione dell'usufrutto oggi spettante ad un terzo) su un bene di cui è nudo proprietario, il donante sta già depauperando, senza riserva e con effetto *ex nunc*, il suo patrimonio; sta donando un diritto attuale che già esiste nel suo patrimonio. Egli è infatti titolare *oggi* del diritto di usufrutto con termine iniziale e dona *oggi* il diritto di usufrutto con termine iniziale» ⁽⁴⁾.

A tali considerazioni si può, inoltre, aggiungere il fatto che l'usufrutto è un diritto limitato nel tempo (poiché non può durare oltre la vita dell'usufruttuario e, comunque, non può eccedere i trent'anni) e, pertanto, può ammettersi che la nascita del nuovo usufrutto venga prevista per il

periodo successivo all'estinzione del primo, sempre che il secondo usufruttuario sopravviva a codesta estinzione⁽⁵⁾.

Tale dottrina afferma, dunque, che si tratti di un diritto esistente e non futuro, in virtù della certezza del consolidamento della proprietà. La donazione in esame sarebbe pertanto un contratto perfetto, avente ad oggetto un diritto di cui il donante è già titolare, la cui efficacia reale è differita alla scadenza del termine iniziale (ed alla sopravvivenza del donatario fino a tale data), senza che possa venire in rilievo il divieto di cui all'art. 771 c.c.

Aderendo a tale ultima ricostruzione, appare possibile la costituzione a titolo di donazione del diritto di abitazione da parte del nudo proprietario per il tempo in cui si sarà estinto l'attuale usufrutto.

Si segnala, da ultimo, che il diritto di abitazione costituito a titolo di donazione da parte del nudo proprietario risulterà soggetto – come si è visto – oltre al termine iniziale coincidente con la morte dell'attuale usufruttuario anche alla condizione sospensiva della premorienza di quest'ultimo rispetto al donatario⁽⁶⁾.

Marco Bellinvi SANTORO PASSARELLI, *Nullità della riserva di usufrutto da parte del nudo proprietario*, in *Vita not.*, 1951, p. 49; in giurisprudenza, Trib. Catanzaro, 10 gennaio 1950, in *Foro padano*, 1950, I, p. 1211. Ambigua appare Cass., 19 ottobre 1957, n. 3985 in *Giust. Civ.*, 1958, p. 717, secondo la quale «non contrasta con l'essenza dell'usufrutto e col suo carattere di temporaneità la costituzione di un usufrutto successivo, in favore di più persone fisiche tutte viventi al momento della costituzione stessa, mediante un atto tra vivi diverso dalla donazione. Nessun divieto al riguardo è posto dalla legge. E, d'altro canto, la temporaneità dell'usufrutto successivo costituito mediante un tale atto tra vivi è assicurata dalla necessità che tutti i beneficiari di esso siano viventi al momento della costituzione».

2) SGROI, *Brevi note in tema di donazione dell'usufrutto da parte del nudo proprietario*, in *Vita not.*, 1991, p. 1164 e ss.; TORRENTE, *La donazione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo, L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, II edizione, a cura di U. Carnevali e A. Mora, Milano, 2006, p. 274; PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da F. Vassalli, Torino, 1972, p. 140, il quale critica espressamente la sentenza del Trib. Catanzaro indicata nella nota che precede; COPPOLA, *La donazione con riserva di usufrutto*, in *Trattato di diritto delle successioni e delle donazioni*, diretto da G. Bonilini, VI, Milano, 2009, p. 919; STUCCHI, *L'usufrutto successivo negli atti tra vivi*, in *Riv. not.*, 2011, 1, p. 102, il quale esclude anche che tale fattispecie possa violare il divieto di usufrutto successivo.

3) Quesito n. 2043, a cura di A. RUOTOLO; quesito n. 88-2009/I, a cura di D. BOGGIALI; Quesito n. 539-2010/C, a cura di D. BOGGIALI.

4) SGROI, *op. cit.*, p. 1169.

5) Così PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, cit., p. 140; PALERMO, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Giur. Sist. Bigiavi*, Torino, 1978, p. 394; in tal senso anche Appello Napoli 26 marzo 1942, in *Mon. Trib.*, 1943, 55.

6) In tal senso BOGGIALI, quesito n. 88-2009/I, secondo la quale, una volta accettata la donazione, «il contratto si è perfezionato e il beneficiario ha acquistato la titolarità di un diritto sottoposto a termine iniziale e a condizione sospensiva, sui quali non influisce la morte di Caia [cioè la nuda proprietaria]».