

DONAZIONE CON RISERVA DI USUFRUTTO (NON ANCORA ACQUISITO) PER SE' E DOPO DI SE'

Gentili colleghi

vorrei una vostra opinione sul seguente caso:

Un mio cliente possiede due appartamenti: il primo in piena proprietà il secondo in nuda proprietà (l'usufrutto è in capo alla madre).

Vorrebbe ora donare ai propri figli, riservando l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé in favore della propria moglie, la nuda proprietà di entrambi gli appartamenti.

Per il primo appartamento nessun problema.

Per il secondo appartamento vedete problemi a disporre di una "aspettativa di diritto" (usufrutto non attuale) sia per la riserva a proprio favore (che personalmente non mi desta particolari preoccupazioni) sia per la donazione del medesimo usufrutto dopo di sé alla moglie (sotto il profilo del divieto di donazione di beni futuri ex art. 771 c.c.)?

Per fartene un'idea, se non già a Tua conoscenza, puoi leggere le risposte a quesiti 539/2010/C del 15.10. 2010 e 2043 del 9.4.98.

Specie la prima, per quanto si riferisca alla costituzione di un usufrutto successivo, sembra possibilista anche se, a mio avviso, il donante nudo proprietario nel momento in cui dona l'usufrutto al coniuge mi pare disponga di un bene altrui.

Guarda su Pugliese usufrutto uso abitazione.

Non vi è disposizione di diritto altrui ma disposizione sottoposta alla condizione sospensiva della cessazione del precedente usufrutto.

Non vi è usufrutto successivo proprio perché il diritto viene costituito dal proprietario e non deriva mortis causa dall'usufruttuario.

Fatto svariate volte sempre andato tutto bene.

E' donazione sottoposta a termine iniziale ed a doppia condizione sospensiva:

1) premorienza del primo usufruttuario rispetto al nudo proprietario

2) premorienza del donante rispetto al donatario.

Quid juris nel caso in cui il nudo proprietario (donante) decedesse prima dell'attuale usufruttuario ed invece il donatario gli sopravvivesse?

L'usufrutto si riunisce alla nuda proprietà con buona pace del donatario o gli compete sopravvivendo lui al primo usufruttuario?

Faccio fatica a non pensare che si tratti di donazione attuale di un bene (melius "diritto") che non si trova e che possibilmente non si troverà mai nel patrimonio del donante (che muore da nudo proprietario).

Ti ringrazio per il confronto e anche per quest'ultimo spunto di riflessione.

Condividendo la Tua analisi, mi sarei determinata a procedere nei termini di cui all'oggetto facendo debita precisazione sia che il termine iniziale per la 'nascita' del diritto di usufrutto in capo al donante nudo proprietario coinciderà con la morte dell'attuale usufruttuario, sia esplicitando entrambe le condizioni di premorienza cui accennavi tu ma contestualmente regolamentando anche il caso, da te sollevato, delle sorti dell' usufrutto in caso di premorienza del donante nudo proprietario.

In tale caso sono dell'idea che la riserva non possa operare (ovviamente) a favore del donante nudo proprietario premorto all' usufruttuario ma parimenti non possa operare neanche a favore del riservatario terzo beneficiario (la moglie nel nostro caso) in quanto l'usufrutto di quest'ultima - vero è che è sottoposto alla condizione della premorienza del donante - ma solo DOPO che sia decorso, donante in vita, il termine iniziale (nonché verificata la condizione sospensiva) coincidente con la premorienza dell'attuale usufruttuario e cioè solo dopo che il donante abbia acquisito l'usufrutto al suo patrimonio (l'opposta soluzione confliggendo con il 771)

Con la conseguenza che morendo l'attuale usufruttuario dopo il donante, opererà il consolidamento alla nuda proprietà.

A Stefano chiedo se abbia regolamentato in atto l'ipotesi della premorienza del donante e se sì a quali conclusioni fosse giunto.

Concordo sulla opportunità dell' inserimento in atto di un regolamento pattizio, come d'altronde auspicato nello studio 539/2010.

"Precisano espressamente le parti che l'acquisto del diritto di usufrutto in capo alla beneficiaria Signora potrà quindi verificarsi solo a condizione della sua sopravvivenza all'odierno riservatario - donante Signor..... e sempreché quest'ultimo a sua volta sopravviva all'attuale usufruttuario"

Una clausola di tale tenore dovrebbe in effetti escludere ogni possibilità di incorrere nella violazione del divieto sancito dal 771 cc

La clausola mi sembra ottima e Ti ringrazio.

In relazione alla trascrizione, avrei pensato (il condizionale è d'obbligo...) di procedere in questo modo:

- quanto alla riserva dell'usufrutto a favore del donante, trascrizione condizionata contro l'attuale usufruttuario;
- quanto alla riserva dell'usufrutto al terzo beneficiario, trascrizione condizionata sia contro l'attuale beneficiario sia contro il donante.

Vedete problemi?

Quesito n. 539-2010/C

Donazione con riserva di usufrutto successivo da parte del nudo proprietario

Si espone la seguente fattispecie: **Tizio è nudo proprietario** di un immobile abitativo ricevuto per donazione dal padre, che se ne è riservato l'usufrutto, tuttora in essere.

Tizio intende donare la nuda proprietà dell'abitazione al proprio figlio, riservando a suo favore l'usufrutto per il momento in cui si estinguerà quello del padre.

Si chiede se tale atto sia ammissibile e, in caso affermativo, **se Tizio possa ulteriormente riservare l'usufrutto, oltre che per sé, per un'altra persona dopo di sé** come previsto

dall'art. 796 c.c. In sostanza si chiede se l'art. 796 c.c. sia applicabile anche nel caso in cui il donante sia nudo proprietario del bene donato.

Nel caso prospettato, verrebbe posta in essere una fattispecie negoziale avente ad oggetto i seguenti elementi: donazione dell'attuale nuda proprietà con riserva in proprio favore dell'usufrutto sottoposto alla condizione sospensiva di sopravvivenza dei beneficiari al primo usufrutto ed al termine iniziale di efficacia di estinzione di quello attuale e, dopo di sé, con riserva di un ulteriore usufrutto in favore di un terzo.

Al fine di valutare se l'art. 796 c.c. sia applicabile anche al caso in cui il donante sia nudo proprietario, occorre valutare due profili: in primo luogo, se nella fattispecie in esame ricorrono le caratteristiche degli usufrutti successivi vietati dagli artt. 698 e 796 c.c.; in secondo luogo, se si verifica una donazione di beni futuri vietata dall'art. 771 c.c.

Quanto al primo profilo, deve rilevarsi che l'usufrutto successivo si ha quando un bene forma oggetto di due o più diritti di usufrutto, i quali si differenziano tra loro per il fatto che ciascun usufrutto, spettante ad una o più persone diverse, sorge in tempi differenti, in base ad un ordine cronologico nel quale gli usufrutti successivi al primo sorgono al momento dell'estinzione di quello che li precede.

L'usufrutto successivo è espressamente disciplinato con riferimento alle disposizioni testamentarie ed alle donazioni (artt. 698 e 796, c.c.).

In materia testamentaria, l'art. 698, c.c., stabilisce che la disposizione con la quale è lasciato a più persone successivamente l'usufrutto ha valore soltanto a favore di quelli che alla morte del testatore si trovano primi chiamati a goderne.

In materia di donazioni, l'art. 796 c.c. dispone che il donante può riservare l'usufrutto dei beni donati a proprio vantaggio e dopo di lui a vantaggio di una o più persone, ma non successivamente.

Tale norma consente, quindi, al donante di costituire un primo usufrutto in suo favore ed un usufrutto successivo in favore di un terzo.