

## SETTORE STUDI

---

### QUESITI E MATERIALI

#### Civilistici

27.02.20

## Quesito Civilistico n. 34-2019/C. Riserva di usufrutto con diritto di accrescimento

*Risposta dell'8 marzo 2019*

Si espone la fattispecie seguente:

due coniugi proprietari di un immobile in comunione ordinaria (acquistato prima della entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia) vorrebbero vendere la nuda proprietà dello stesso riservandosi l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento.

Si chiede se ciò sia possibile, ossia se si possa prevedere la riserva di usufrutto con reciproco diritto di accrescimento quando oggetto dell'atto è un immobile appartenente a due coniugi in comunione ordinaria.

\*\*\*

Rispetto alla fattispecie negoziale prospettata, con la quale i coniugi riservano a loro favore il diritto di usufrutto congiuntivamente, prevedendo poi la clausola dell'accrescimento reciproco, non paiono profilarsi problemi.

Generalmente ammesso è infatti l'usufrutto congiuntivo e non si rinviene contrasto con alcun principio giuridico nel caso in cui venga indicata una pluralità di riservatari che devono "esercitare contemporaneamente il diritto di usufrutto e la durata di tale diritto non va oltre quella della vita del più longevo degli usufruttuari" [1].

Per quanto riguarda la fattispecie della vendita con riserva di usufrutto, l'unico riferimento normativo è riscontrabile in un richiamo contenuto incidentalmente nell'art. 1002, 3o comma, cod. civ.: *L'usufruttuario deve inoltre dare idonea garanzia. Della prestazione della garanzia sono dispensati i genitori che hanno l'usufrutto legale sui beni dei loro figli minori. Sono anche dispensati il venditore e il donante con riserva d'usufrutto [...]*.

Pur mancando una espressa disciplina legislativa dell'istituto in esame, esso si reputa ammissibile sulla base dell'ipotesi prevista all'art. 796 c.c. di donazione con riserva di usufrutto.

La dottrina maggioritaria è infatti concorde nell'estendere l'ipotesi di trasferimento a titolo gratuito con riserva di usufrutto a quella di trasferimento a titolo oneroso [2].

Anche la Suprema Corte ha statuito in modo affermativo sull'ammissibilità della vendita con riserva di usufrutto, stabilendo che "il carattere unitario del diritto di proprietà non impedisce al proprietario di alienare solo la nuda proprietà, così implicitamente escludendo l'usufrutto, del quale rimane titolare" [3].

La clausola con la quale i coniugi, all'atto di vendere il bene se ne riservino l'usufrutto congiuntivo, la cui durata viene commisurata alla vita del coniuge più longevo, è da ritenersi ammissibile, in quanto il diritto di usufrutto è un diritto disponibile e nulla osta a che esso divenga oggetto di un atto traslativo *inter vivos* [4].

Il problema potrebbe interessare il nudo proprietario, il quale vedrebbe impedita la consolidazione a suo favore della quota di usufrutto del coniuge deceduto, che invece va ad accrescersi a favore del coniuge superstite. L'obiezione si risolve immediatamente ragionando sul consenso espresso all'atto della compravendita: se infatti la clausola di accrescimento è oggetto di una pattuizione espressa, inserita nel contratto di compravendita, ed il nudo proprietario l'accetta, non esiste alcun impedimento giuridico ad una simile configurazione dei diritti delle parti [5].

La costituzione per compravendita di un usufrutto congiuntivo è quindi giuridicamente possibile e "nulla si oppone alla validità di un patto o di una clausola dell'atto, che crei tra i contitolari il particolare diritto di accrescimento (...), ossia che impedisca la consolidazione di qualsiasi quota dell'usufrutto con la nuda proprietà finché rimane in vita almeno uno dei contitolari originari". Questo diritto di accrescimento (o impedimento alla consolidazione) non sussiste per il solo fatto che l'usufrutto sia acquisito da più soggetti, ma deve essere specificamente pattuito. "Ma, se è pattuito, nessun ostacolo giuridico impedisce che operi" [6].

Quanto alla natura del negozio di vendita con riserva di usufrutto, si è precisato che esso consiste in un unico e non duplice negozio; non si ha infatti la vendita della piena proprietà e successivo trasferimento del diritto di usufrutto, ma il trasferimento della nuda proprietà conservando l'usufrutto del bene alienato.

Qualora l'usufrutto sia riservato in favore di più soggetti che acquistano la contitolarità del diritto *pro quota*, le parti possono pattuire che nel caso di estinzione dell'usufrutto limitatamente ad uno dei contitolari (che può dipendere da morte, scadenza del termine di durata, prescrizione o abuso) la quota ad esso spettante si accresca ai compartecipi. In tal modo le parti pongono in essere un atto di disposizione della quota di usufrutto che, in assenza di apposita pattuizione, sarebbe spettata al nudo proprietario. Tale clausola può, in definitiva, ritenersi ben possibile, «in quanto ha ad oggetto un diritto disponibile, quale la quota di usufrutto che altrimenti si sarebbe consolidata con la nuda proprietà e nei cui confronti non sussistono divieti di alienazione» [7].

Federica Tresca

---

[1] A. Torrente, *La donazione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, Cicu-Messineo-Mengoni, Milano, 2006, 480; nota a quesito n. 204-2018/C, est. S. Metallo.

[2] L. Bigliuzzi Geri, *Usufrutto, Uso e Abitazione*, in *Enc. Treccani*, XXXII, 1994, p. 2; G. Capozzi, *Successioni e donazioni*, II, 1982, p. 840; D. Rubino, *La compravendita*, in *Trattato Cicu-Messineo*, XXIII, II ediz., 1962, pp. 82-83; G. Pugliese, *Usufrutto, Uso e Abitazione*, in *Trattato Vassalli*, Torino, 1972, 189.

[3] Cass. 3 maggio 1996, n. 4090, in *Mass. Giur. It.*, 1996; l'affermato principio secondo cui, nonostante il carattere unitario del diritto di proprietà, al proprietario non è impedito di alienare solo la nuda proprietà, ritenendosi implicitamente escluso l'usufrutto del quale egli rimane titolare, è stato di recente ripreso da Cass., ord., 19 febbraio 2018, n. 3951, in *Banca dato DeJure*. Analogamente la dottrina rileva che il carattere unitario della proprietà non impedisce al titolare di

tale diritto di infrangere il vincolo che unisce le facoltà in esso contenute, costituendo in questo modo un diverso e minore diritto reale, purché si rimanga sempre nell'ambito dei diritti reali tipici; in tal senso, D. Barbiero, *L'usufrutto e i diritti affini*, Milano, 1952, 421; U. Carnevali, *La donazione*, in *Tratt. Rescigno*, Torino, 1982, 472; F. Salvi, *La donazione con riserva di usufrutto*, in *Studi in onore di Cicu*, Milano, 1951, 400; A. Torrente, *Sulla donazione con riserva di usufrutto*, in *Foro pad.*, 1955, 58.

[4] Per queste considerazioni, nota a quesito n. 615-2006/C, est. S. Metallo.

[5] Nota a quesito n. 615-2006/C, cit.; G. Palermo, *L'usufrutto*, in *Tratt. Rescigno*, Torino, 2002, 110.

[6] G. Pugliese, *op. cit.*, 167 s.

[7] Così, nota a quesito n. 41-2006/C, est. D. Boggiali, in risposta al quesito «se sia possibile che due coniugi in regime di comunione legale dei beni, nel vendere la nuda proprietà di un bene immobile di cui sono comproprietari, possano riservarsene il diritto di usufrutto con diritto di reciproco accrescimento».

---

Federica Tresca



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

---

CNN Notizie a cura di  
Claudia Petraglia

Responsabile  
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione  
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione  
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,  
Chiara Cinti, Mauro Leo,  
Annarita Lomonaco

Contatti

[cnn.redazione@notariato.it](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)