

Il diritto di enfiteusi, caratteri e disciplina giuridica

Inviato da Nicola Tartaglia
domenica 15 dicembre 2013

L'usufrutto è un diritto reale minore regolato dagli articoli 978 e seguenti del codice civile, che consiste consistente nella facoltà di godimento di un bene uti dominus, utilizzandolo per il proprio vantaggio, potendo percepirne anche i frutti, limitata esclusivamente dal non poterne trasferire la proprietà principale e al rispetto della destinazione economica impressa dal proprietario. Si tratta di un diritto reale di godimento su cosa altrui dal contenuto molto vasto, le facoltà dell'usufruttuario hanno una ostensione che si approssima, senza raggiungerla, alla facoltà di godere delle cose che spettano al proprietario, al quale residua la nuda proprietà. Il diritto di usufrutto è sempre temporaneo, non può durare oltre la vita dell'usufruttuario o, se questo è una persona giuridica, oltre il termine di trent'anni. L'usufrutto, che viene disposto contro il proprietario, può essere costituito anche a favore di una pluralità di viventi e, se disposto esplicitamente nell'atto che si tratta di usufrutto congiunto, agisce tre questi il diritto di accrescimento, estinguendosi alla morte dell'ultimo superstite, diversamente, alla morte di ogni usufruttuario, la relativa quota si consoliderà con la nuda proprietà. Le spese e le imposte relative al bene sono ripartite tra nudo proprietario (spese per le straordinarie riparazioni e imposte che gravano sulla proprietà) e usufruttuario (spese per l'ordinaria manutenzione e imposte che incombono sul reddito). Il nudo proprietario si può rifiutare di pagare le spese straordinarie relative alla proprietà, in questo caso l'usufruttuario può decidere di coprire le incombenze e pretendere 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 a volte utilizzato nella vendita di immobili. Il valore di mercato dell'immobile viene scontato di un ammontare che decresce con l'età dell'usufruttuario, perché si prevede rispetto alla vita media un minore numero di anni nei quali 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 (in particolare per la vecchiaia), 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 a 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 sette anni, per porre rimedio a 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 coloro che si trasferiscono ad abitare negli appartamenti confiscati. Nel diritto romano la definizione dell'istituto dell'usufrutto era: "Usufructus est ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia", vale a dire che "l'usufrutto è il diritto di usare e usufruire di cose altrui senza alterarne la natura e la consistenza". In diritto romano, l'usufrutto nasce come diritto reale di godimento su cosa altrui, cioè come il principale tra gli iura in re aliena, in base al quale il titolare poteva percepire i frutti della cosa e, più in generale, quello che ne rappresentava reddito normale. Il diritto aveva tipicamente come oggetto una res fruttifera e inconsumabile. L'usufrutto, in origine (III secolo a.C.), svolgeva una funzione alimentare. Il testatore imponeva all'erede, con un legatum sinendi modo, di lasciare percepire periodicamente i frutti di una cosa fruttifera alla vedova alla quale era stato legato da matrimonio sine manu, e che non poteva succedere ab intestato al marito. Nasceva così la figura dell'usufrutto uxorio, che molto spazio avrebbe trovato nel diritto successorio dei secoli seguenti. Per fare fronte alla forzatura che si realizzava in questo modo, si ammise in seguito che l'usufrutto potesse essere costituito mortis causa con legatum pervindicationem. Per la sua originaria funzione alimentare, l'usufrutto in un primo momento si poté costituire esclusivamente a favore di persone fisiche. Successivamente, in epoca classica, si ammise che potesse esserne beneficiario anche una persona giuridica. Il giurista Paolo definì l'istituto come "il diritto di usare e fruire della cosa altrui, facendone salva la sostanza" ("ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia"). I Caratteri fondamentali dell'istituto erano: La correlazione con la sostanza materiale della cosa e forse con la sua destinazione economica: l'usufruttuario, pertanto, non poteva mutare la destinazione del bene, né compiere atti di disposizione dello stesso. La connessione inscindibile con la persona dell'usufruttuario: il diritto si estingueva con la morte o con la capitis deminutio dello stesso. La temporaneità: l'usufrutto si estingueva a causa della morte dell'usufruttuario. Era ritenuto iniquo che il nudo proprietario sopportasse a tempo indeterminato la privazione del godimento del bene in piena proprietà. A tutela dell'istituto era concessa una vindicatio ususfructus, sul modello della vindicatio servitutis, chiamata in seguito da Giustiniano actio confessoria servitutis. Oltre che con la morte o la capitis deminutio dell'usufruttuario, l'usufrutto si estingueva per consolidatio, quando venivano a coincidere nella stessa persona le figure dell'usufruttuario e del nudo proprietari, per remissio e per non usus, modi di estinzione sostanzialmente corrispondenti a quelli previsti per la servitù, in tutto e per tutto trasferiti nella regolazione contemporanea dell'istituto. L'art. 978 del codice civile, dispone che: "l'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo. Può anche acquistarsi per usucapione". L'usufrutto legale ha perso la sua importanza con la soppressione della dote e dell'usufrutto del coniuge nelle successioni legittime, resta l'usufrutto dei genitori sui beni dei figli minorenni. In questo caso i frutti così percepiti devono essere destinati al mantenimento della famiglia e all'istruzione e all'educazione dei figli. Si perde con la decadenza dalla potestà genitoriale. L'usufrutto stabilito "per volontà dell'uomo" è quello costituito per contratto o testamento. Un'ipotesi particolare di usufrutto volontario è quella della vendita con riserva d'usufrutto. In questo caso si ha un unico negozio e si stipula un unico contratto, con il quale l'alienante trasferisce la esclusiva nuda proprietà, riservando per sé i diritti di godimento inerenti all'usufrutto. Diffuso nella pratica, è un caso particolare di cessione del bene a familiari (in genere figli, da parte dei genitori) che anche se disposta nella forma di compravendita è qualificata d'ufficio come donazione, per il recepimento di specifica disposizione in materia fiscale. Anche quando l'usufrutto si costituisce per contratto, questo esaurisce la propria funzione nella costituzione del diritto reale su cosa altrui. Non c'è rapporto di corrispettività fra i diritti del nudo proprietario e quelli dell'usufruttuario.

L'usufruttuario ha diritto di conseguire il possesso dei beni (ex art. 982 c.c.), previa redazione dell'inventario dei beni e previa prestazione di idonea garanzia, dalla quale sono però esonerati gli usufruttuari legali e l'alienante con riserva di usufrutto. Gli abusi nei quali incorra alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli perire può condurre alla estinzione anticipata dell'usufrutto, secondo il principio per il quale l'abuso fa perdere il diritto del quale si è abusato. Al termine dell'usufrutto l'usufruttuario dovrà restituire la cosa al proprietario, nello stato nel quale si trovava quando l'ha ricevuta, salvo il deterioramento derivante dall'uso. Quando si tratta di universalità di beni mobili, dovrà reintegrarla delle singole cose perite. Il criterio in base al quale giudicare il modo con il quale egli ha custodito, sarà quella dell'ordinaria diligenza del buon padre di famiglia. L'usufrutto può avere come oggetto cose consumabili o fungibili. In questo caso, è di solito definito come "quasi usufrutto", l'usufruttuario dovrà restituire, al termine dell'usufrutto, il loro equivalente in quantità e qualità. In alcuni casi un usufrutto si converte in quasi usufrutto. Si trasferisce sull'indennità dovuta dal terzo che ha cagionato il perimento della cosa; si trasferisce, in caso di perimento di cosa assicurata, sull'indennità dovuta dall'assicuratore (art. 995 c.c.). In questo caso non si ha un diritto reale su cosa altrui, il soggetto che riceve i beni consumabili ne diventa proprietario e ha l'obbligo di restituire un tantundem, un'uguale quantità di beni dello stesso genere alla scadenza del contratto. L'articolo 995 del codice civile, comprende cose consumabili, e l'usufruttuario ha diritto di servirsene e ha l'obbligo di pagarne il valore al termine dell'usufrutto secondo la stima convenuta. Mancando la stima si ha un'obbligazione con facoltà alternativa a carico dell'usufruttuario, o di pagare il valore che le cose hanno al termine dell'usufrutto o restituire altre di uguale qualità e quantità. Il quasi - usufruttuario non acquista esclusivamente il godimento dei beni, ma anche la proprietà degli stessi e può disporre in modo pieno, essendo obbligato solo a restituire o il tantundem o il corrispondente valore. La natura di tale diritto è discussa, secondo una dottrina minoritaria che ammette l'istituto della proprietà temporanea, la fattispecie dell'articolo, attribuendo al quasi - usufruttuario la qualifica di vero e proprio proprietario, non è usufrutto, ma una delle ipotesi previste dal codice di proprietà temporanea. Il passaggio di proprietà delle cose consumabili avviene al momento stesso della costituzione del diritto, in virtù del principio consensualistico dell'articolo 1376 del codice civile. Viceversa la dottrina preferibile ritiene che la fattispecie prevista dall'articolo 995 del codice civile, è sempre un diritto di usufrutto, un diritto reale di godimento su cosa altrui con la peculiarità dovuta all'oggetto, cose consumabili, cioè quei beni la cui normale utilizzazione comporta la loro consumazione, distruzione o esaurimento, beni che non possono essere utilizzati più di una volta. Stando a questa loro caratteristica, i beni consumabili possono formare esclusivamente oggetto di diritto di proprietà e non di diritti minori. I beni inconsumabili, invece, non si distruggono con un solo utilizzo e possono essere usati più volte, e pertanto possono essere oggetto di diritti reali minori: in questa categoria rientrano anche i beni deteriorabili (ex art. 996 c.c.), che devono essere restituiti nello stato in cui si trovano. La particolarità della fattispecie è che, pur trattandosi di usufrutto, l'usufruttuario ne acquista comunque la proprietà. Secondo la tesi minoritaria sopra vista l'acquisto della proprietà avviene ex articolo 1376 del codice civile, cioè al momento stesso del perfezionamento del contratto, viceversa, per la teoria preferibile l'acquisto della proprietà in capo al quasi usufruttuario non avviene immediatamente e automaticamente al momento della costituzione del diritto, ma quando i beni verranno mescolati con gli altri beni dell'usufruttuario, cioè quando essi verranno consumati o alienati a terzi.

reast-fo ý f m `ý @ý l;mso-bidi-font-family:Symbol;color:#535353">.

L'imposta si paga al 100%;

Le sanzioni che dal 10% passano al 30% in Equitalia si pagano totalmente; Gli interessi imposti dall'Agenzia delle Entrate (ma anche Inps, Inail ecc.) si pagano totalmente; Gli interessi di mora vengono scontati. L'aggio ad Equitalia per la riscossione, cioè il premio per aver riscosso le imposte, si paga totalmente ed è stabilito nella misura dell'8% delle imposte non versate. Tornando alla serietà; Nella pratica la norma prevede che i contribuenti che hanno un debito Equitalia, o altra concessionaria di riscossione, dovranno pagare l'intero importo del debito, le dovute sanzioni, ma non gli interessi di mora. Il beneficio è accordato le cartelle affidate ad Equitalia dal 31 ottobre 2013. Quindi i contribuenti che hanno cartelle notificate prima di tale data non potranno beneficiare della rottamazione. Il risparmio per il contribuente consisterà nel non versare gli interessi, ma dovrà comunque pagare l'intero importo, i dazi e i tributi propri dell'Unione europea e le sanzioni che derivano da condanne della Corte dei conti. I tempi Entro il 30 maggio 2014, i Concessionari provvederanno ad inviare ai contribuenti interessati dalla rottamazione, la richiesta per aderire alla definizione agevolata. In caso di adesione essi dovranno: versare almeno il 50% delle somme dovute entro giugno 2014 compilare il modulo che verrà inviato dal Concessionario, al fine di comunicare la propria adesione alla rottamazione versare il rimanente 50% a settembre 2014. Tutta la procedura rimane comunque in attesa di apposito Decreto ministeriale; In pratica la norma appena approvata, permette ai contribuenti che hanno un debito con Equitalia, di pagare senza che a questo si aggiungano gli interessi di mora. Così facendo l'interessato dovrà pagare il suo debito e le eventuali sanzioni stabilite dalla corte dei conti, ma senza aggiungervi gli interessi di mora sul debito. Ma chi potrà godere di questa norma? L'azzeramento degli interessi è valido per le cartelle esattoriali dal 31 ottobre 2013 escludendo di fatto i debiti precedenti. Entro il 30 maggio 2014 i contribuenti interessati saranno informati dalla concessionaria di riscossione della possibilità di azzerare i propri interessi. Per aderire a questa formula agevolata di pagamento i contribuenti dovranno versare a Equitalia entro il 30 giugno 2014 almeno il 50% del proprio debito. Il restante importo dovrà essere versato entro il 16 settembre 2014.