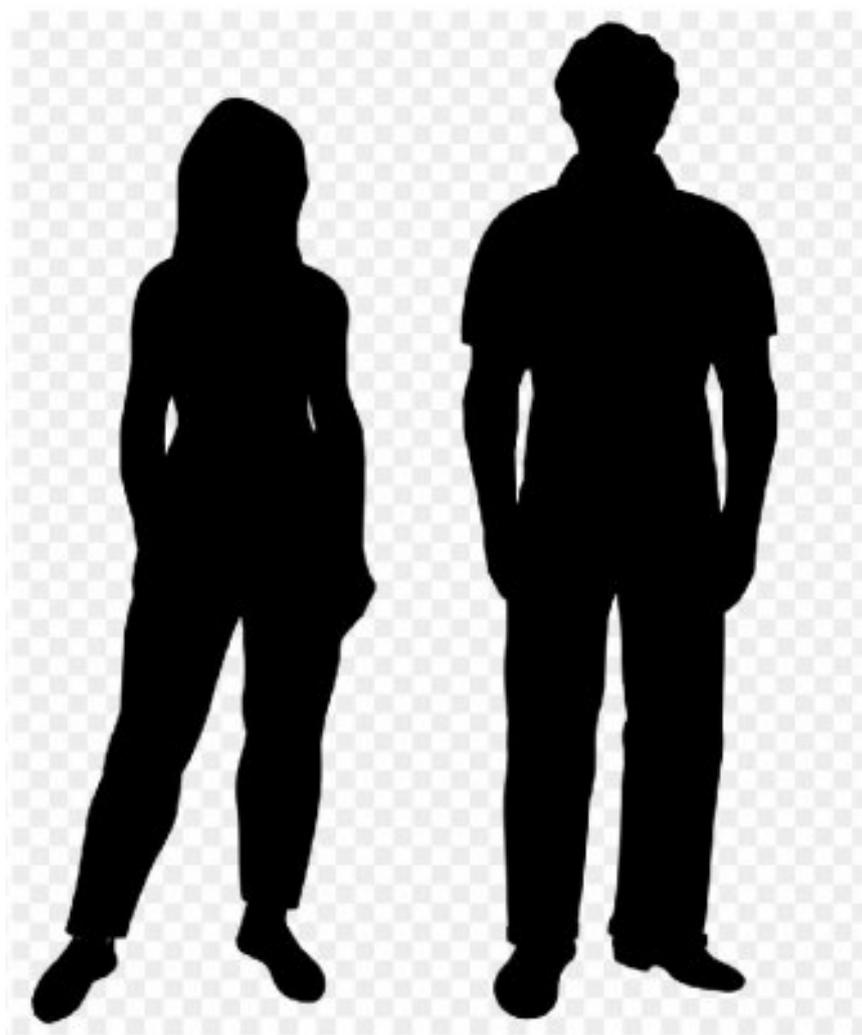


# Nudo proprietario/usufruttuario: chi è il padrone?

27/07/2021



Spesso, si fa fatica a comprendere la distinzione di ruoli e poteri tra **nudo proprietario** e **usufruttuario**: chi è il proprietario della casa e chi ne può disporre? Cosa succede alla morte dell'usufruttuario? La questione merita una serie di chiarimenti.

Come anticipato, è bene chiarire chi sia l'effettivo proprietario dell'immobile su cui sussiste un diritto di usufrutto. Ebbene, con la cessione dell'usufrutto, l'**usufruttuario acquista solo il diritto di utilizzare l'immobile** e di sfruttarlo economicamente (ad esempio, dandolo in affitto).

La **proprietà invece resta in capo al nudo proprietario**, tant'è vero che questi deve sopportare il peso delle spese strutturali (lavori straordinari condominiali, rifacimento delle tubature e così via). Il nudo proprietario è dunque il vero titolare del bene e, pertanto, ne può disporre liberamente, vendendolo o donandolo, fatto salvo ovviamente l'obbligo del cessionario di rispettare il preesistente diritto di usufrutto finché questo permane.

L'usufrutto dura per tutto il tempo indicato nell'atto notarile con cui l'usufrutto stesso è stato istituito. In ogni caso, l'usufrutto non può durare più a lungo della vita dell'usufruttuario: per cui, alla morte di questi, il bene ritorna integralmente al nudo proprietario, e ciò anche se l'usufruttuario dovesse aver disposto diversamente con il proprio testamento. In altri termini, l'**usufrutto non cade in successione** e, con il decesso dell'usufruttuario, cessa definitivamente.

Con la cessazione dell'usufrutto si verifica una sorta di **riunione dei diritti sul bene** in capo allo stesso soggetto: il nudo proprietario. Quest'ultimo, da semplice intestatario dell'immobile, diventa titolare anche del diritto di utilizzo e sfruttamento del bene, poteri questi ultimi che prima competevano all'usufruttuario. In buona sostanza, una volta estinto l'usufrutto (per morte dell'usufruttuario o scadenza del termine), il nudo proprietario diventa "proprietario in senso stretto", con pieni poteri sul bene.