

Responsabilità del nudo proprietario nell'abuso edilizio

Alfonsina Capone

Secondo il Codice Civile, il nudo proprietario detiene la proprietà di un bene, ma non ne può godere dei frutti, mentre l'usufruttuario beneficia dell'uso del bene senza poterlo vendere. Il Consiglio di Stato ha confermato e sottolineato la responsabilità del nudo proprietario anche in assenza di sua diretta partecipazione alla realizzazione delle opere, evidenziando l'importanza della corretta gestione delle proprietà condivise.

Nudo proprietario e usufrutto

Spesso si sente parlare di nudo proprietario e usufrutto, confondendo le due figure, che invece presentano peculiarità ben distinte.

Il nudo proprietario è colui che ha la proprietà del bene ma non può utilizzarlo o godere dei suoi frutti (come ad esempio l'affitto), mentre **la persona che ha l'usufrutto** può beneficiare del bene ma non può vendere o trasmettere la proprietà dello stesso pur essendo di fatto aggravato di tutti gli oneri fiscali connessi al bene. Quindi il nudo proprietario è colui al quale viene donata/venduta la nuda proprietà di un immobile di cui però non potrà beneficiare, ovvero decide liberamente di "svuotare" il proprio diritto di proprietà a vantaggio di un secondo soggetto, almeno fino a quando non sarà decaduto il diritto di usufrutto oppure si decida di scioglierlo anticipatamente mediante atto notarile. Solo quando l'usufrutto sarà estinto allora il nudo proprietario potrà acquisire le piene facoltà di proprietario e godere del tutto dell'immobile.

Nonostante ciò il nudo proprietario ha comunque dei diritti sul bene, come:

- possedere la proprietà legale del bene;
- vendere la *nuda proprietà* ad altri, ossia la proprietà del bene ad un nuovo acquirente con le medesime limitazioni di godimento previste fino all'estinzione dell'usufrutto;
- supervisionare al corretto utilizzo del bene, ossia verificare che lo stesso non sia adoperato secondo modalità non consentite dalla legge;
- opporsi all'utilizzo doloso del bene, ovvero intervenire qualora l'utilizzo improprio generi d'ansia a terzi;
- pretendere la rimozione di opere abusive o pericolose per la pubblica e privata incolumità.

In capo al nudo proprietario restano comunque una serie di doveri, quali:

- eseguire la manutenzione straordinaria dell'immobile;
- garantire che l'usufruttuario possa godere pienamente dei suoi diritti senza intralci;
- occuparsi delle imposte relative a grandi ristrutturazioni o interventi simili;
- non impedire all'usufruttuario il godimento del bene stesso.

In merito agli abusi edilizi la sentenza del Consiglio di Stato n. 8289/2024 chiarisce le responsabilità in capo al nudo proprietario.

Diritti e doveri del nudo proprietario

Il ricorso al Consiglio di Stato, sopra citato, è stato avviato dal nudo proprietario di un terreno situato nel comune di Roma, coinvolto in una controversia legale riguardante la demolizione di una tettoia costruita in difformità alla SCIA (segnalazione certificata di inizio attività). La vicenda ha visto l'emissione di diversi provvedimenti amministrativi, tra cui ordinanze di sospensione dei lavori, di demolizione e di esecuzione in danno, tutti provvedimenti prontamente impugnati dal ricorrente.

Nel caso specifico, il ricorrente aveva iniziato presentato una SCIA per la realizzazione di una tettoia su un terreno di cui era titolare solo parzialmente dei diritti di proprietà (nuda proprietà), a vantaggio di sua madre titolare del diritto di usufrutto. Il comune di Roma, in seguito all'inizio dei lavori, ha notificato un'ordinanza di sospensione degli stessi in quanto (sulla base di un proprio sopralluogo effettuato) è stato evidenziato che la tettoia non rispettasce quanto previsto negli elaborati progettuali allegati alla SCIA, sia per dimensioni e sia per collocazione. Nel dettaglio, a seguito di suddetti accertamenti, il Comune ha quindi comunicato la **reiezione della SCIA**, dichiarando che i lavori realizzati fossero privi di titolo edilizio e, in seguito ad un ulteriore sopralluogo, è stata confermata la difformità delle opere, emettendo un'**ordinanza di sospensione** dei lavori seguita da un'**ordinanza di demolizione**.

Il ricorrente ha impugnato ogni provvedimento, sostenendo che la SCIA fosse stata presentata dalla madre e non da lui. Secondo l'appellante, la reiezione della SCIA e i successivi provvedimenti amministrativi fossero stati illegittimamente notificati a lui e non alla madre usufruttuaria, causando un errore di notifica che avrebbe invalidato gli atti. Inoltre, il ricorrente ha argomentato che gli atti impugnati mancavano di adeguata motivazione, in quanto il Tar non aveva esaminato correttamente la legittimità delle ordinanze di demolizione e sospensione, ignorando l'illegittimità dell'operato del Comune.

Il Consiglio di Stato, esaminato l'appello, ha respinto tutte le censure presentate ritenendo che le ordinanze emesse dal Comune di Roma fossero correttamente motivate e giuridicamente valide, infatti nonostante il ricorrente abbia contestato di non essere parte attiva e propositiva dei lavori, non avendo presentato la SCIA, **il Consiglio di Stato ha confermato che l'ordinanza di demolizione era corretta**. La tettoia realizzata risultava difforme rispetto agli elaborati planimetrici allegati alla SCIA e, pertanto, considerata abusiva, non essendo mai stata assentita da un valido titolo edilizio.

Il Consiglio di Stato ha inoltre ribadito che il **nudo proprietario**, anche se non direttamente coinvolto nella presentazione della SCIA, **ha il diritto di opporsi alla realizzazione di opere abusive sull'immobile di sua proprietà**. Il fatto che la SCIA fosse stata presentata dalla madre non ha in alcun modo inciso sulla legittimità degli atti a carico del ricorrente, nudo proprietario dell'immobile.

A questo punto la difformità tra la tettoia costruita e quella descritta nella SCIA, così come l'assenza di un titolo edilizio adeguato, sono stati sufficienti per giustificare l'ordine di demolizione, indipendentemente dalle questioni relative alla notifica.

In definitiva, il Consiglio di Stato ha rigettato l'appello, confermando la validità delle ordinanze di sospensione e di demolizione emesse dal comune di Roma, sottolineando **la responsabilità del nudo proprietario anche in relazione a opere abusive realizzate dall'usufruttuario sul suo terreno** e ribadendo il principio che l'amministrazione ha il diritto di adottare provvedimenti in difformità da previsti nei titoli edilizi.