

Le parole da conoscere nelle compravendite degli immobili

I termini delle aste dall'usufrutto alla nuda proprietà

Il ruolo dell'UTE (Ufficio Tecnico Erariale) e le norme che regolano l'usura (in tema di mutuo «se sono convenuti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi»)

Presentiamo altri termini del vocabolario delle vendite immobiliari, compreso quelle che riguardano le aste giudiziarie che continuano numerose nei tribunali d'Italia, compresi quelli di Puglia e Basilicata. Il programma di queste ultime, come di consueto da anni, viene pubblicato nelle pagine dell'edizione del giovedì de «La Gazzetta del Mezzogiorno» e del suo inserto gratuito «Gazzetta Affari» nonché diffuso attraverso il sito internet del giornale www.lagazzettadelmezzogiorno.it. Come al solito, riguardano immobili di ogni prezzo e ogni tipo: dalle abitazioni ai terreni, dai locali commerciali ai capannoni industriali. Le vendite, che in linea di massima si traducono in una notevole convenienza il cui grado comunque non è sempre lo stesso, possono essere svolte col fai-da-te o, al contrario, ricorrendo all'aiuto di uno o più esperti (un legale e/o un commercialista e/o un geometra-ingegnere). In ogni caso, sempre dopo aver studiato attentamente tutte le «carte» che accompagnano la vendita, a partire dalla perizia che può riferire di eventuali irregolarità edilizia che potrebbero addirittura far diventare poco conveniente l'acquisto. Ed ecco alcuni dei termini, ricordando che sui precedenti ci siamo soffermati nelle scorse settimane.

UFFICIO DEL TERRITORIO (L. 29-10-1991, n. 358) - Uffici periferici del Ministero delle Finanze istituiti con L. 358/89, parzialmente divenuti operativi nel corso del 1995. Agli Uffici del Territorio, che sono alle dipendenze del Dipartimento del territorio, spettano le attribuzioni già demandate alle Intendenze di Finanza, in materia di amministrazione e gestione dei beni immobili di proprietà dello Stato, agli Uffici tecnici erariali U.T.E. ed alle Conservatorie dei Registri immobiliari.

USO - È un diritto reale limitato di godimento che attribuisce al suo titolare (cd. usuario) il potere di servirsi di un bene e, se esso è fruttifero, di raccogliergli i frutti, ma solo limitatamente a quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia.

Il diritto d'uso ha carattere personalissimo e non può essere ceduto o dato in locazione; secondo la giurisprudenza il divieto di cessione può, tuttavia, es-

sere superato con il consenso del nudo proprietario.

USUCAPIONE - Un modo di acquisto di diritti a titolo originario, in virtù del quale il possesso protratto per un certo tempo e, talora, la presenza di altri requisiti, produce l'acquisto della proprietà o dei diritti reali di godimento a seconda del differente animus del possessore.

Requisiti dell'usucapione sono: il possesso e il tempo (o la durata). Il possesso a sua volta deve essere: continuo e non interrotto; non violento né clandestino; ed è di venti anni per l'acquisto della proprietà dei beni immobili, delle universalità di mobili e degli altri diritti reali di godimento sui beni suddetti; a tal fine è indifferente che il possessore sia in buona ovvero in mala fede; dieci anni per l'acquisto della proprietà dei beni mobili registrati e degli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi; quindici anni per l'acquisto della proprietà di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge, o non montani, se hanno un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge.

USUFRUTTO - È un diritto reale di godimento su cosa altrui. Si concreta nel diritto riconosciuto all'usufruttuario di godere ed usare della cosa altrui, traendo da essa tutte le utilità che può dare, compresi i frutti che essa produce, con l'obbligo di non mutarne la destinazione economica.

La situazione del proprietario del bene gravato da Usufrutto, al quale è sottratto il potere di usare il bene e di farne propri i frutti, è comunemente detta nuda proprietà. Oggetto dell'Usufrutto può essere qualunque specie di bene (mobile o immobile, crediti, azienda etc.), e a differenza degli altri diritti reali, è caratterizzato dalla temporaneità: esso non può eccedere in nessun caso la vita dell'usufruttuario, se si tratta di persona fisica, o i trenta anni, se si tratta di persona giuridica, e può acquistarsi per legge, per contratto, per testamento, per usucapione.

L'usufruttuario ha diritto di conseguire il possesso della cosa ed il diritto di far suoi i frutti (naturali e civili) della cosa, per tutta la durata dell'usufrutto; suo obbligo fondamentale è quello di

restituire la cosa al termine dell'usufrutto.

L'Usufrutto può estinguersi per: morte dell'usufruttuario, oppure col decorso di trenta anni, se l'usufruttuario è persona giuridica; scadenza del termine; prescrizione; consolidazione, cioè riunione nella stessa persona della titolarità dell'usufrutto e della proprietà; totale perimento del bene.

Usufrutto e nuda proprietà rientrano spesso nelle vendite immobiliari. Si pensi all'anziano che vende la nuda proprietà conservando la possibilità di utilizzare il bene sino alla fine dei suoi giorni.

USURA - Consiste nella pretesa di interessi eccessivi da parte del creditore sul danaro dato in prestito. Il contratto con caratteristiche usuarie, da un punto di vista civilistico può farsi rientrare nell'ambito applicativo dell'art. 1448 c.c. che prevede l'azione di rescissione per lesione.

Secondo la prevalente dottrina, la presenza di un comportamento usurario non determina mai la nullità del contratto, ma solo la sua rescindibilità (ricorrendone i presupposti). Ciò è confermato dalla disposizione di cui all'art. 1449 c.c. ove è previsto il termine di prescrizione di un anno per l'azione di rescissione, salvo che, il fatto costituisca reato; in tale ipotesi, infatti, si applica lo stesso termine di prescrizione previsto per il reato. Dal che si evince che di fronte ad un contratto usurario, il rimedio esperibile è solo l'azione di rescissione per lesione e non quella di nullità.

La nuova disciplina della L. 108/96 configura il reato di usura automaticamente tutte le volte in cui il compenso pattuito per un'erogazione finanziaria superi un limite massimo predeterminato per legge; sicché non è più richiesto (come nella vecchia formulazione) l'approfittamento dello stato di bisogno della vittima.

La nuova legge ha inoltre previsto che in tema di mutuo «se sono convenuti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi». Rispetto all'abrogata disciplina vi è un inasprimento normativo, in quanto, in caso di prestito usurario, il debitore è tenuto

a restituire la sola somma capitale ma non gli interessi, neanche quelli legali. U.T.E. [Ufficio Tecnico Erariale] - Ufficio dipendente dal Ministero delle

finanze abilitato a compilare progetti di opere pubbliche, comportanti non rilevanti spese, nell'interesse delle varie amministrazioni statali. L'U.T.E. esprime valutazioni, in favore della

P.A., in tema di imposizione tributaria. La L. 358/91 ha previsto la soppressione degli U.T.E), i cui compiti saranno assegnati agli Uffici del Territorio.
A. A.

