



Locazione e Condominio

A cura della sede UPPI di Aversa

Avv. Carlo Maria Palmiero

Avv. Giovanna Melillo



LA SOLIDARIETÀ TRA USUFRUTTUARIO E NUDO PROPRIETARIO PER LE SPESE CONDOMINIALI



amministratore, senza fare distinzione tra spese ordinarie e spese straordinarie, in caso di mancato pagamento di quanto dovuto al Condominio, potrà agire nei confronti dell'uno o dell'altro

Il nuovo articolo 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile ha chiarito la posizione dell'usufruttuario in merito al pagamento delle spese condominiali.

La norma in esame, infatti, dopo aver chiarito che "l'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni", precisa che "il diritto di voto spetta, comunque, all'usufruttuario qualora il nudo proprietario si rifiuti di eseguire le riparazioni del bene poste a suo carico, ovvero ne ritardi l'esecuzione senza giustificato motivo e qualora l'usufruttuario abbia apportato nell'immobile, con il consenso del nudo proprietario, alcuni miglioramenti o abbia eseguito opere che hanno aumentato il valore del bene".

Pertanto, restano a carico dell'usufruttuario le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa - come il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e le piccole riparazioni all'ascensore, in quanto lavori di modesta entità e di costo non elevato in relazione al reddito astratto dell'appartamento -, nonché le riparazioni straordinarie che si sono rese necessarie a seguito dell'inadempimento degli obblighi di ordinaria amministrazione.

Il proprietario, invece, deve sopportare tutte quelle spese che non siano prevedibili come effetto dell'uso e del godimento normale della cosa, che consistano nella sostituzione o nel ripristino di parti essenziali della struttura, il cui costo risulti sproporzionato rispetto al reddito normale prodotto dalla cosa stessa.

Tanto è stato ribadito anche dalla Suprema Corte di Cassazione che ha precisato che "in tema di immobile facente parte di un condominio legittimato attivo e passivo, in tutti i rapporti che sono comunque

ricongrueibili al godimento della cosa, è - nei limiti previsti dagli art. 1004 commi 1 e 2 c.c. - l'usufruttuario, mentre il nudo proprietario, ex art. 1005 c.c., deve provvedere alle riparazioni straordinarie, determinandosi così una diversa, ma precisa, legittimazione attiva e passiva in capo all'usufruttuario e al nudo proprietario" (Cassazione civile, sez. II, 24.03.2014, n. 6877).

Usufruttuario e proprietario sono, pertanto, titolari di un diverso e autonomo diritto che, seppur esercitabile in funzione della medesima unità immobiliare, li legittima, da un lato, a partecipare - anche contestualmente - all'assemblea e, dall'altro, a esprimere la propria volontà non in sostituzione dell'uno o dell'altro, ma in autonomia e su materie diverse.

La distinzione tra spese che attengono all'usufruttuario e spese che restano in capo al proprietario, nei fatti, è rilevante ai fini della corretta convocazione all'assemblea condominiale.

L'amministratore dovrà, di volta in volta, identificare, tra nudo proprietario ed usufruttuario, il soggetto al quale inviare la convocazione assembleare a seconda degli argomenti posti all'ordine del giorno: l'errata convocazione, infatti, è causa di annullabilità delle delibere assunte.

Tuttavia, nell'intento di agevolare il recupero delle spese, il legislatore, con la legge di riforma, ha previsto una responsabilità solidale del nudo proprietario e dell'usufruttuario per il pagamento dei contributi dovuti all'amministratore condominiale, senza fare distinzione tra spese ordinarie e spese straordinarie.

Ciò comporta che, a condizione che

- siano stati rispettati i diritti di partecipazione all'assemblea del nudo proprietario e dell'usufruttuario,
- siano state analiticamente e correttamente ripartire tra loro le spese di rispettiva competenza,

l'amministratore, in caso di mancato pagamento di quanto dovuto al Condominio, potrà agire nei confronti dell'uno o dell'altro, fermo il diritto per chi paga di agire in regresso verso l'effettivo debitore.