

# ANACI – TAVOLA ROTONDA 15 MARZO 2011

RELATORI: D.SSA ROSSANA DE ANGELIS – AVV.CARLO PATTI

## “NUDO PROPRIETARIO - USUFRUTTUARIO”

### Introduzione

Come accade ormai da anni l'amministratore del Condominio è gravato di un sempre maggiore numero di responsabilità e adempimenti che lo impegnano oltremodo, imponendogli, in ogni caso, la massima attenzione e professionalità nell'affrontare i problemi legati all'amministrazione della cosa comune.

Non sfugge a tale tendenza l'argomento dell'usufrutto nel condominio, non solo per la sua natura di diritto opponibile *erga omnes* e quindi anche ai condòmini e all'amministratore, ma anche per la complessa disciplina, maturatasi negli ultimi anni, circa la ripartizione delle spese fra l'uno e l'altro soggetto in considerazione della loro natura.

### Definizione.

Occorre come sempre partire da un inquadramento sistematico dell'istituto.

Il Codice Civile (**art.981 c.c.**) non dà una definizione di usufrutto, ma stabilisce che *“l'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica”*.

*“Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare”*, fermi i limiti di legge.

Dobbiamo considerare, in termini semplificati, che il diritto di proprietà è il diritto di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico. Così stabilisce l'art.832 del Codice Civile.

Siamo dunque nel campo dei diritti “reali” ossia diritti sulla *res*, la cosa materiale.

Il diritto di proprietà sulla cosa è quindi un fascio di diritti, poteri, facoltà, obblighi, disciplinati e regolati dalla legge, alcuni dei quali possono essere “separati” dalla proprietà e costituire diritti autonomi sulla cosa.

Sono i **diritti reali limitati**, così distinti dal diritto pieno ed esclusivo di proprietà che li ricomprende, e nei quali si annovera anche il diritto di usufrutto (oltrechè quello di servitù, il diritto di uso e il diritto di abitazione ed altri).

I diritti reali limitati, costituendo un gruppo di facoltà *“scorporate”* dal diritto di proprietà, consentono di comprimere a loro volta il diritto di proprietà, limitato esattamente nei medesimi termini dello scorporo delle facoltà.

Ecco perché nel caso dell'usufrutto si parla di **“nudo proprietario”**, rappresentandosi con questo concetto lo svuotamento del diritto di proprietà del quale rimane solo il titolo giuridico (la “scatola vuota”), mentre le utilità e facoltà del proprietario si trasferiscono al titolare del diritto reale limitato.

I diritti reali limitati costituiscono comunque ipotesi di eccezione e non possono durare in perpetuo. Al momento in cui il diritto reale limitato si estingue, i poteri e le facoltà che lo caratterizzavano tornano in capo al proprietario che riacquista il diritto pieno ed esclusivo di godere e disporre della cosa.

Si tratta del principio di *“elasticità del dominio”* che si riepande fino a riprendere la sua piena ed originale estensione e consistenza.

## La durata

Occorre premettere che, a norma dell'art. 981 c.c., l'usufrutto consiste nel diritto di godere della cosa altrui, con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica; in tal modo, l'usufruttuario può trarre dalla cosa tutte le utilità che può trarne il proprietario, il quale, pertanto, qualora sul bene di sua proprietà è costituito il diritto di usufrutto a favore di una persona, viene spogliato di ogni utilità fino all'estinzione del rapporto, da cui il nome di “**nudo**” proprietario.

Premesso quanto sopra, va, però, precisato che caratteristica precipua dell'usufrutto è la sua **durata temporanea**, nel senso che non risulterebbe alcuna utilità pratica per la proprietà quando la facoltà di godimento del bene fosse separata per sempre.

Ecco, quindi, che il nostro ordinamento stabilisce che l'usufrutto si possa costituire solo *ad tempus* : in questa prospettiva, il **comma 1 dell'art. 979 c.c.** prescrive che “**la durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario**” e, conseguentemente, lo stesso usufrutto si estingue per morte dell'usufruttuario stesso.

Il medesimo concetto viene espresso dall'art.1014 n.2) quando stabilisce che l'usufrutto si estingue “**per la riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona**”

In ipotesi residuale, l'usufrutto costituito a favore di una **persona giuridica** (che non ha vita e non subisce una morte fisica) non può durare oltre trenta anni.

Sarebbe del resto assurdo svuotare il diritto di proprietà del suo contenuto, interamente attribuito al diritto reale di usufrutto, per un tempo eccessivo o addirittura illimitato.

Ciò contrasterebbe non solo con i principi del diritto logico, ma anche con la nostra Carta Costituzionale, che all'art.42 comma 2 riconosce e garantisce la proprietà riservando alla legge di disciplinarla in modo tale da assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

Ecco il perché della disposizione che stabilisce la durata limitata dell'usufrutto.

Il Codice Civile stabilisce però che fra la facoltà del diritto di usufrutto è consentita **la cessione del diritto di usufrutto (art.980 cod.civ.)** “**per un certo tempo o per tutta la sua durata, se ciò non è vietato dal titolo costitutivo**”. La cessione deve essere notificata al proprietario, rimanendo obbligati in solido, in caso contrario, il cedente ed il cessionario nei confronti del proprietario.

Anche se tale previsione potrebbe contrastare con il concetto di limitazione della durata dell'usufrutto, la disposizione deve essere raccordata con la norma precedente dell'art.979 cod.civ., per la quale la durata dell'usufrutto non può eccedere la durata della vita del (primo) usufruttuario.

A tale principio peraltro sembra portare un'eccezione l'ipotesi in cui il cessionario premuoia al primo usufruttuario. In tal caso l'usufrutto ceduto al cessionario che muore si trasmette agli eredi del cessionario, pur estinguendosi comunque alla morte del primo usufruttuario (**Cass.27-3-2002 n.4376**).

## Contenuto dell'usufrutto. L'*usus* e il *fructus*.

Tralasciamo le disposizioni dettate dal Codice in materia di usufrutto di fondi agricoli (e sono tante, legate all'epoca in cui venne promulgato il Codice) per concentrarci su quelle che maggiormente ci interessano nell'attività di amministrazione del Condominio.

Innanzitutto l'usufruttuario ha il diritto di trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare “**ma deve rispettarne la destinazione economica**” (art.981 cod.civ.).

Ciò comporta per l'usufruttuario il divieto di stravolgere la destinazione del bene oggetto dell'usufrutto.

Ciò al duplice scopo di restituire al proprietario il bene nella sua pienezza e integrità alla fine dell'usufrutto, e di consentire all'usufruttuario di trarre dal bene solo le utilità ad esso connaturate, per conseguire il soddisfacimento dei propri bisogni.

Il principio vale non soltanto per il bene esclusivo concesso in usufrutto, ma anche per la quota di parti comuni che con esso viene ceduta.

Anche le parti comuni dell'edificio dunque possono essere oggetto del godimento dell'usufruttuario, ma tale godimento deve sempre rispettarne la destinazione economica.

Per “**destinazione economica**” dobbiamo intendere la destinazione fisica, giuridica e funzionale del bene concesso in usufrutto e quindi anche della quota di parti comuni ad esso afferente.

**L’usufrutto legale dei genitori.** Si tratta di un caso particolare previsto dal Codice Civile. L’**art.324 cod.civ.** stabilisce che “*i genitori esercenti la potestà hanno in comune l’usufrutto dei beni del figlio*”, salvi alcuni casi particolari.

I frutti percepiti da questo particolare tipo di usufrutto sono destinati al mantenimento della famiglia e all’istruzione ed educazione dei figli.

Lo scopo della norma è chiaro:

a) il minore non è in grado di gestire i propri diritti ed interessi, che per tale ragione sono attribuiti ai genitori esercenti la potestà.

b) I genitori sono vincolati ad utilizzare i frutti per i bisogni della famiglia e per l’educazione ed istruzione del minore, che in tal modo trae comunque legittima utilità dal bene gestito dai genitori.

L’**art.325 cod.civ.** stabilisce peraltro che “*gravano sull’usufrutto legale gli obblighi propri dell’usufruttuario*”. Il rinvio contenuto nella disposizione consente quindi di ritenere che, a parte questa funzione particolare dell’istituto, l’usufrutto legale è in tutto e per tutto identico a quello ordinario, con gli stessi diritti ed obblighi e soprattutto con gli stessi adempimenti a carico dell’amministratore.

Nei rapporti con il condominio l’usufruttuario ha le stesse facoltà di un condòmino, almeno per quanto riguarda la gestione ordinaria e le relative spese, mentre la gestione straordinaria spetta al nudo proprietario.

Il principio vale anche nei rapporti con l’amministratore, poiché l’usufruttuario ha le stesse facoltà di un condòmino.

Quindi, ad esempio, l’usufruttuario può chiedere copia dei documenti e informazioni circa la gestione e le spese.

**Nel progetto di riforma.** Art.1130-bis. “*I condòmini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione*”.

Il principio sopra indicato viene quindi codificato nel progetto di riforma, includendo fra gli aventi diritto anche i titolari di diritti di godimento, quali usufruttuari e conduttori.

### **Costituzione dell’usufrutto.**

**Atto inter vivos. Usufrutto per deduzione.** E’ il caso di gran lunga più frequente di costituzione del diritto di usufrutto e oggi è uno strumento molto utilizzato da chi intende continuare ad abitare nel proprio immobile e allo stesso tempo ottenere una somma liquida di importo variabile.

Tale costituzione dell’usufrutto consiste nella vendita della nuda proprietà dell’immobile con riserva dell’usufrutto in capo al venditore.

E’ uno strumento che viene utilizzato particolarmente da persone di non giovane età e l’importo ricavabile dalla vendita della nuda proprietà è tanto maggiore quanto maggiore è l’età dell’usufruttuario.

Ci si basa infatti sul principio sopra visto che l’usufrutto non può eccedere la vita dell’usufruttuario, e ciò anche in caso di cessione temporanea o perpetua del diritto di usufrutto.

In sostanza la vendita si affida all’*alea* delle prospettive di vita del proprietario venditore, il quale, riservandosi l’usufrutto impone al nudo proprietario un diritto reale di godimento di incerta durata, ma comunque tanto più breve quanto più è avanzata l’età dell’usufruttuario.

E quanto più è avanzata l’età dell’usufruttuario, tanto maggiore sarà il prezzo di vendita della nuda proprietà, in funzione della probabile minore durata del vincolo.

**Mortis causa.** L'usufrutto può essere anche costituito per testamento, laddove il testatore dispone che al momento della sua morte il bene di sua proprietà sarà gravato di usufrutto in favore di un soggetto determinato. L'usufrutto uxorio è stato invece abrogato nel 1975 con la riforma del diritto di famiglia.

### **Estinzione dell'usufrutto.**

Abbiamo visto che l'usufrutto ha una durata limitata nel tempo, e non può eccedere la vita dell'usufruttuario.

La prima e più comune causa di estinzione dell'usufrutto è quindi **la morte dell'usufruttuario** (artt.979 e 1014 n.2 cod.civ.). In tale occasione l'usufrutto e la proprietà si riuniscono nella stessa persona, il che vale a dire che il diritto di proprietà riprende ad essere pieno, completo ed esclusivo in virtù del principio di elasticità.

Altre cause di estinzione:

- decorrenza del termine stabilito per la durata;
- non uso per oltre venti anni (prescrizione estintiva);
- rinuncia dell'usufruttuario;
- decadenza per abuso del diritto da parte dell'usufruttuario: tale è il caso dell'alienazione del bene da parte dell'usufruttuario oppure del deterioramento o del perimento del bene per mancanza di ordinaria manutenzione.

### **Convocazione in assemblea e ripartizione delle spese.**

Nella trattazione che segue occorre tenere ben presente un principio generale: la ricerca del soggetto – fra usufruttuario o nudo proprietario - cui inviare la convocazione in assemblea condominiale segue il medesimo criterio della ricerca del soggetto cui attribuire la spesa in funzione della natura della stessa, ordinaria o straordinaria.

Vediamo nello specifico di cosa si tratta.

### **Convocazione in assemblea condominiale – art.67 disp.att.cod.civ.**

L'art.67 disp.att.cod.civ. ai commi 3 e 4 stabilisce:

*“L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.*

*Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario”.*

Dunque il codice civile stabilisce diritto di voto e di partecipazione all'assemblea dell'usufruttuario e del nudo proprietario in piena concorrenza ed autonomia l'uno rispetto all'altro, anche se in funzione della medesima unità immobiliare.

La distinzione deriva da quella relativa alle competenze di spesa di cui agli artt.1004, 1005, 1006,1008 e 1013 del codice civile, che vedremo fra poco.

### **La partecipazione in assemblea. Differenze fra proprietari, usufruttuari e conduttori**

Anche l'**usufruttuario** ha il diritto di partecipare all'assemblea e votare nelle delibere che riguardano l'ordinaria amministrazione e il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Spettano invece al nudo proprietario tutte le decisioni riguardanti le innovazioni, le ricostruzioni e le manutenzioni straordinarie delle parti comuni dell'edificio.

Contrariamente a quanto accade per i conduttori degli immobili concessi in locazione, dove l'onere della loro convocazione in assemblea fa capo esclusivamente al proprietario del bene locato, **l'usufruttuario e il nudo proprietario**, al pari di ogni altro condomino, **devono essere obbligatoriamente convocati a cura dell'amministratore**.

La presenza del conduttore in assemblea è facoltativa e l'espressione del voto da parte sua avviene in sostituzione di quello che invece dovrebbe manifestare il proprietario; la presenza dell'**usufruttuario** è, al contrario, indispensabile per la formazione delle maggioranze necessarie a rendere valida la costituzione dell'assemblea e per poter deliberare sugli argomenti che la legge attribuisce alla sua esclusiva competenza.

L'assenza del conduttore in assemblea può liberamente essere colmata dalla presenza del locatore che, pur senza alcuna delega da parte del proprio inquilino, non solo partecipa alla costituzione dell'assemblea, ma può anche assumere qualsiasi decisione in ordine alle questioni riguardanti le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, materie queste sulle quali la legge concede al conduttore la facoltà di votare.

Così non avviene, invece, per l'**usufruttuario** che, in difetto di delega regolarmente conferita, non può essere sostituito dal nudo proprietario nelle decisioni riguardanti spese o interventi che la legge pone nella sua esclusiva competenza. Né lui può sostituire il nudo proprietario qualora l'assemblea sia chiamata a deliberare di opere di straordinaria manutenzione e di ricostruzione dei beni o dei servizi comuni.

Usufruttuario e nudo proprietario sono infungibili 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 già in sostituzione l'uno dell'altro, bensì in assoluta autonomia e su materie diverse.

Neppure è data facoltà all'assemblea di introdurre deroghe ai criteri di imputazione e di ripartizione che la legge ha fissato per tali due diversi soggetti: le spese a carico dell'**usufruttuario** devono essere solo da lui deliberate, non potendo l'assemblea decidere diversa soluzione.

*”In tema di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario ed usufruttuario, in applicazione degli artt. 1004 e 1005 cod. civ., il nudo proprietario non è tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale al pagamento delle spese condominiali, né può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge” (Cass. civ. Sez. II Sent., 28-08-2008, n. 21774)*

*“In tema di condominio, la cui disciplina codicistica trova applicazione anche nel caso, come nella specie, di due soli condomini, l'usufruttuario di una delle due unità abitative ha titolo per commissionare, legittimamente nei confronti dell'altro condomino, i lavori di riparazione urgente della cosa condominiale comune, essendo a tal fine abilitato ad agire anche in dissenso dell'intestatario della nuda proprietà” (Cass. civ. Sez. II Sent., 30-10-2007, n. 22898).*

Occorre anche distinguere la natura della partecipazione in assemblea dell'usufruttuario e del nudo proprietario da quella dei conduttori a norma dell'art.10 L.392/1978 (c.d. Legge “equo canone”).

Il diritto del conduttore di partecipare all'assemblea, previsto dalla legge, nasce dalla intermediazione del contratto di locazione, il cui adempimento riguarda anche l'osservanza degli oneri accessori concernenti le spese per l'uso delle parti comuni.

La disciplina speciale della legge sull'equo canone è sostanzialmente diversa da quella civilistica sull'usufrutto: invero, secondo questa legge, il conduttore ha diritto di voto sulle delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, ma non gli è riconosciuto il diritto di voto in assemblea, relativamente alle delibere concernenti le spese per il servizio di pulizia, il funzionamento l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, la fornitura dell'acqua, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e la fornitura degli altri servizi comuni, che il precedente art. 9 pone a suo carico.

In altre parole, stando alla legge sull'equo canone, il conduttore non partecipa a tutte le deliberazioni concernenti le spese che è tenuto a sostenere.

Si tratta di ipotesi differenti governate da principi dissimili. La disposizione del codice ha il suo fondamento nelle norme di cui agli artt. 1004 e 1005 c.c. dettate in tema di usufrutto, che a carico dell'usufruttuario pongono gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria (nonché le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione) e fanno gravare sul nudo proprietario le riparazioni straordinarie (**Cass.21-11-2000 n.15010**).

La Cassazione ha puntualizzato che *“quella prevista dall'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392 è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione, per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria), dei conduttori, i quali, su queste, deliberano in luogo dei condomini. Si tratta di un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui (articolo 9 della legge 392/78), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni [...]”* (**Cass. 13-1-2008 n. 384**).

**Nel progetto di riforma.** Notevole cambiamento subisce l'art.67 disp.att.cod.civ. nella nuova formulazione, che considera anche le obbligazioni degli usufruttuari e dei conduttori.

*“Salvo patto contrario, gli usufruttuari e, in loro vece ove sussistano, i conduttori esercitano il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Essi sono direttamente obbligati a concorrere nelle relative spese in solido con i proprietari.*

*Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice (facoltà di riparazioni straordinarie da parte dell'usufruttuario) ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice (miglioramenti o addizioni). In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario”.*

Resta da capire con quali modalità potrà attuarsi questa disposizione, fermo restando che il compito grava sull'amministratore del Condominio.

In ogni caso, rispetto alla precedente formulazione dell'art.67 d.a.c.c. si riscontra:

- 1) la sostituzione dei conduttori agli usufruttuari, con diritto di voto nelle deliberazioni relative all'ordinaria gestione e al godimento dei beni comuni.
- 2) Solidarietà nel pagamento degli oneri con i proprietari. Non è ben chiaro se tale solidarietà investa i soli usufruttuari o anche i conduttori, ove sussistano.

Sembra doversi ritenere salvo il disposto dell'art.10 L.392/1978 sui diritti dei conduttori in assemblea.

### **Ripartizione delle spese**

Le fonti normative circa la ripartizione delle spese sono da rinvenirsi nel codice civile, ma la scarsa disciplina che se ne ricava ne fa una materia molto controversa.

**Art. 1004 cod. civ.:** "Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario. Sono pure a suo carico le

riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione".

**Art. 1005 cod. civ.:** "Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero, o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta".

L'elencazione, assai semplificata e risalente (è di 69 anni fa) non deve essere ritenuta esaustiva e tassativa, ma deve al contrario considerarsi indicativa della rispettiva spettanza in funzione della natura della spesa.

L'articolo 1004 del Codice civile pone a carico dell'usufruttuario le spese relative alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria del bene, nonché le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento agli obblighi di ordinaria manutenzione a questo spettanti.

Le riparazioni straordinarie spettano, invece, al proprietario (articolo 1005): la norma esemplifica quelle dirette ad assicurare la stabilità dei muri maestri, delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, dei solai, delle scale, degli argini, degli acquedotti e dei muri di sostegno o di cinta.

L'elenco non è, tuttavia, tassativo; per stabilire se una riparazione debba essere considerata ordinaria o straordinaria, la dottrina suggerisce di tener conto delle caratteristiche dell'intervento e dei suoi costi.

Si avrà, pertanto, una riparazione straordinaria (e come tale a carico del proprietario) tutte le volte in cui è necessario il ripristino di parti essenziali del bene e, in generale, di opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione di questo, da rendere necessarie spese di importo sensibilmente superiore al reddito che se ne ricava.

L'intervento straordinario può consistere in una riparazione piuttosto che in una manutenzione, intendendosi per la prima l'opera che rimedia a un'alterazione già verificatasi nello stato delle cose in conseguenza dell'uso o per cause naturali, mentre per la seconda l'intervento che previene l'alterazione stessa.

E'utile ricordare anche, al fine di individuare il concetto di manutenzione ordinaria, che il DPR n.380/2001 (c.d."Testo unico sull'edilizia") all'**art.3 co.1**, così stabilisce: **lett.a)** per interventi di **manutenzione ordinaria** si intendono "*gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*";

**lett.b)** per interventi di **manutenzione straordinaria** si intendono: "*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità*".

Sotto il profilo dell'interpretazione giurisprudenziale, la massima che segue sembra spostare il maggior onere sull'usufruttuario:

*"Ai fini della ripartizione delle spese condominiali tra usufruttuario e nudo proprietario, occorre riferirsi al criterio della natura delle opere da realizzare. Di tal che, avendo l'usufruttuario l'uso e il godimento della cosa, lo stesso sarà responsabile per tutto ciò che attiene alla conservazione e al godimento della cosa stessa sotto il profilo materiale e della sua attitudine produttiva. Mentre saranno riservate al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa. In tale prospettiva, spese come quelle di assicurazione del fabbricato, di rifacimento della caldaia, di manutenzione del tetto, non assumono quel carattere di straordinarietà come sopra delineato, ma piuttosto vanno fatte rientrare nell'alveo delle spese*

*relative all'amministrazione e alla conservazione del bene in quanto idonee a preservarne l'attitudine produttiva, con conseguente attribuibilità dei relativi oneri all'usufruttuario"* (Trib.Roma 4-11-2004 n.29809)

In merito alla distinzione tra atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, la sentenza precisa che è negli atti diretti alla mera conservazione dell'immobile che devono individuarsi quelli di ordinaria amministrazione. Tale osservazione è conforme a quanto disposto dall'art. 1108 c.c. che individua nelle "innovazioni dirette al miglioramento della cosa" gli atti di straordinaria amministrazione ed in generale negli atti non diretti alla mera conservazione del bene. In senso conforme, vedi, **Cass. sentenza 5 novembre 1990, n. 10611 (Trib.Rovigo 31-5-2007 n.61)**

D'altronde, ai fini della identificazione delle spese da porre a carico dell'usufruttuario o del nudo proprietario la Corte di Cassazione ha individuato quali spese straordinarie anche quelle **necessarie al mantenimento della continuità dell'erogazione dei servizi**, ossia quelle **necessarie perché la cosa comune mantenga la sua capacità di fornire l'utilità sua propria secondo la peculiare destinazione impressale**, che in altri casi vengono indicate come ordinarie di godimento, spostando quindi in questo caso sul nudo proprietario la competenza di spesa.

*"In tema di spese relative alle parti comuni di un bene, come l'obbligo di partecipare ad esse incombe su tutti i comunisti in quanto appartenenti alla comunione ed in funzione delle utilità che la cosa comune deve a ciascuno di essi garantire, così il diritto al rimborso "pro quota" delle spese necessarie per consentire l'utilizzazione del bene comune secondo la sua destinazione spetta al partecipante alla comunione che le abbia anticipate per gli altri in forza della previsione dell'art. 1110 cod. civ., le cui prescrizioni debbono ritenersi applicabili, oltre che a quelle per la conservazione, anche alle spese necessarie perché la cosa comune mantenga la sua capacità di fornire l'utilità sua propria secondo la peculiare destinazione impressale. Ne consegue che vanno considerate alla stregua di spese necessarie al mantenimento della funzionalità delle parti comuni di un edificio destinato ad abitazioni (e vanno, dunque, rimborsate al condomino antistatario) le spese relative non solo alla conservazione degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e di videocitofono, ma altresì quelle intese al mantenimento della continuità nell'erogazione dei relativi servizi, non essendo più condivisibile un'interpretazione degli artt. 1104 e 1110 cod. civ. che configuri come godimento, piuttosto che come conservazione della funzione essenziale d'un immobile ad uso abitativo, l'ordinaria erogazione dei servizi in questione, connaturati all'idoneità stessa dell'edificio a svolgere la sua funzione non altrimenti che le sue componenti strutturali" (Cass.27-8-2002 n.12568).*

Va posto nel massimo risalto che tutte le spese ordinarie o straordinarie relative al diritto di usufrutto in condominio costituiscono obbligazioni *propter rem* e pertanto gravano rigorosamente sul soggetto di volta in volta legittimato.

Ancora sulle regole per la ripartizione delle spese:

**Art.1006 cod.civ.** "Se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse.

Si tratta di una **semplice facoltà (e non certamente di un obbligo)** dell'usufruttuario che questo può esercitare al fine di mantenere intatta la portata dei propri diritti sulla cosa e soprattutto per mantenere integra la destinazione economica della cosa, che potrebbe risultare compromessa dall'inerzia (ipotesi frequentissima) del nudo proprietario.

Una errata interpretazione della norma ha portato in passato a ritenere una certa fungibilità fra il proprietario e l'usufruttuario per il pagamento delle spese, ma soprattutto per la convocazione in assemblea.

Si riteneva infatti che tale norma consentisse all'amministratore di convocare l'usufruttuario in assemblea per decidere sulle spese straordinarie da sostenere.

Oggi l'indirizzo è del tutto superato, salvo sopravvivere nel progetto di riforma della disciplina condominiale ai fini della (facoltativa, in tal caso) partecipazione dell'usufruttuario all'assemblea.

**Art.1008 cod.civ.** “L'usufruttuario è tenuto, per la durata del suo diritto, ai carichi annuali, come le imposte, i canoni, le rendite fondiari e gli altri pesi che gravano sul reddito.

Per l'anno in corso al principio e alla fine dell'usufrutto questi carichi si ripartiscono tra il proprietario e l'usufruttuario in proporzione della durata del rispettivo diritto”.

**Art. 1013 cod. civ.:** "Le spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto l'usufrutto sono sopportate dal proprietario e dall'usufruttuario in proporzione del rispettivo interesse".

### **Un po' di casistica...**

**Assicurazione e compenso amministratore.** In tema di riparto spese tra nudo proprietario e usufruttuario, l'assemblea condominiale è solo tenuta a evidenziare la natura e il fondamento di ciascuna spesa, spettando invece all'amministratore di attribuirle al nudo proprietario o all'usufruttuario.

In quest'ottica, riteniamo che le spese di assicurazione dello stabile debbano far capo al nudo proprietario, a norma dell'articolo 1005 Cod.civ., mentre il compenso all'amministratore debba far carico all'usufruttuario, trattandosi di un carico annuale, a norma dell'articolo 1008 Codice civile.

E così, sono a carico dell'usufruttuario le spese per la pulizia e per l'illuminazione delle scale e degli ingressi, per il compenso del portiere e dell'amministratore, per l'esercizio dell'impianto dell'ascensore e del riscaldamento, nonché, in genere, per la piccola manutenzione dei beni comuni condominiali.

**Nomina dell'amministratore.** Secondo le interpretazioni della Suprema corte di cassazione riguardo agli articoli del Codice civile n. 1129, 1136 in tema di condominio, vi è una distinzione tra il diritto di partecipazione attiva e quindi di voto nelle assemblee condominiali da parte dell'usufruttuario e da parte del mero proprietario, in relazione all'oggetto della discussione che si andrà ad affrontare durante la stessa assemblea (Cassazione 124/1978, Cassazione 10/1969). Si precisa infatti che l'articolo 67 delle disposizioni attuative del Codice civile indica come il voto spetterebbe al nudo proprietario in quelle riunioni assembleari che abbiano per oggetto “*innovazioni costruzioni od opere di manutenzione straordinaria*” del condominio mentre spetterebbe all'usufruttuario nei casi di ordinaria amministrazione. Si rileva che le deliberazioni inerenti la nomina e l'assegnazione del compenso dell'amministratore rientrano nell'ordinaria amministrazione del condominio, da ciò la conseguente assunzione dell'obbligo di intervento, nell'assemblea in cui si debba deliberare in tal senso, da parte dell'usufruttuario.

**Regolamento e tabelle millesimali.** E'controversa la legittimazione per l'approvazione del regolamento e delle tabelle millesimali. A norma dei richiamati articoli 1004 e 1005, Codice civile, sono a carico dell'usufruttuario le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa.

Alla stregua di queste considerazioni, si ritiene che le spese relative alla formazione delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio debbano essere poste a carico del proprietario, in considerazione del fatto che tali spese sono necessarie ad assicurare la gestione condominiale.

Si ritiene che il diritto di partecipazione e di voto alla delibera di approvazione di un regolamento assembleare spetti al nudo proprietario, in applicazione delle disposizioni dettate dall'articolo 67, comma 3, disposizioni attuative, Codice civile, che esplicitamente limita il diritto di voto all'usufruttuario agli «*affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni*», nonché interpretando il comma 3 dell'articolo 1138 Codice civile che prescrive una maggioranza più rigorosa (ex articolo 1136, comma 2, Codice civile) per l'approvazione del regolamento proprio in considerazione della ben maggiore importanza di una tale delibera destinata ad incidere anche indefinitivamente nella vita del condominio.

Tuttavia “*È innegabile la legittimazione dell'usufruttuario al giudizio di revisione delle tabelle millesimali, che delimitano la quota per la quale partecipa al godimento delle cose comuni e ne sopporta le relative spese*”. **C.Appello Milano 26.07.1996, n. 2283.**

**Spese straordinarie.** Sono pure a carico dell'usufruttuario le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione. Questa competenza di spesa deve ritenersi casualmente ricollegata all'inadempimento dell'usufruttuario che pertanto vi ha dato causa.

Sono invece a carico del nudo proprietario, le spese di manutenzione straordinaria e cioè, quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta.

L'intervento straordinario può consistere in una riparazione piuttosto che in una manutenzione, intendendosi per “riparazione” **l'opera che rimedia a un'alterazione già verificatasi nello stato delle cose in conseguenza dell'uso o per cause naturali, mentre per “manutenzione” l'intervento che previene l'alterazione stessa.**

**Sostituzione caldaia** Il concetto di rinnovamento delle entità che necessitano di riparazione, cui si riferisce l' articolo 1005 del Codice civile va posto in relazione a opere che comportano la sostituzione di entità preesistenti, ma ormai inefficienti, con altre pienamente efficienti (**Cass., III, 28 novembre 1998, n. 12085**). Sicuramente, pertanto, la sostituzione della caldaia è a carico del proprietario, rappresentando una spesa straordinaria.

**Sostituzione del portone**, rientrando nel concetto di riparazione «straordinaria», le spese sono a carico del nudo proprietario. L'elenco delle riparazioni straordinarie contenuto nell'articolo 1005, comma 2, Codice civile non è tassativo (**Cassazione, n. 2726/63**). Per stabilire se una riparazione non rientrante nel suddetto elenco debba essere considerata straordinaria, oppure ordinaria, occorre tener conto delle caratteristiche dell'intervento e dei suoi costi: si ha pertanto riparazione straordinaria tutte le volte in cui si tratti della sostituzione o del ripristino di parti essenziali del bene concesso in usufrutto (come affermato per la sostituzione del portone).

**Responsabilità da cosa in custodia.** Ai fini della responsabilità presunta per cose in custodia ai sensi all'art. 2051 cod. civ., l'usufruttuario, avendo il possesso della cosa, è parificato al proprietario, senza che si possa distinguere nell'ambito della cosa oggetto dell'usufrutto, per sottrarsi alla responsabilità, tra un singolo bene pertinenziale non fruttifero, e il bene principale, atteso che la capacità di produrre frutti va riferita non alle singole parti, ma al bene nella sua inscindibile totalità.

### **Sorte delle obbligazioni in caso di morte dell'usufruttuario**

L'articolo 981 del Codice civile, stabilisce che *«l'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare»* (articolo 981). Ai sensi dell'articolo 979 del Codice civile, la durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario.

Alla morte dell'usufruttuario, il diritto di usufrutto si consolida con il diritto di proprietà, ossia si riunisce in capo al nudo proprietario, che acquista automaticamente la piena proprietà senza la necessità di dover stipulare un atto notarile o pagare delle imposte. Sarà sufficiente una semplice voltura di detta riunione da effettuare presso il Catasto della città del proprietario o all'agenzia del Territorio esibendo un semplice certificato di morte dell'usufruttuario. Quanto sopra è regolato dall'articolo 1014 del Codice civile, laddove al punto 2) stabilisce che: *«l'usufrutto si estingue per la riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona»*.

Cosa succede alle obbligazioni dell'usufruttuario che al momento della sua morte non siano ancora adempiute?

Va precisato che la legge nulla stabilisce in ordine a tale ipotesi.

Sul punto non ci sentiamo di esprimere un'opinione decisa e netta, tanto più che non si rinviene giurisprudenza che possa sostenere un'ipotesi specifica.

Unico caso disciplinato dalla legge, su quello che accade dopo la fine dell'usufrutto è quello dell'art.999 co.1, che stabilisce che le locazioni concluse dall'usufruttuario durano ancora cinque anni oltre il termine dell'usufrutto ed il contratto di locazione si trasferisce per il tempo residuo in capo al proprietario.

Una prima opinione è quella che l'obbligazione dell'usufruttuario inadempita al momento della sua morte si trasferisca ai suoi eredi.

Tale opinione muove dalla considerazione fatta propria dalla Corte di Cassazione (**Cass.23291/2006** e **Cass.21774/2008**, sopra viste) secondo la quale non si può ipotizzare una solidarietà fra usufruttuario e nudo proprietario per le obbligazioni afferenti il bene, dovendosi invece rispettare pienamente il principio di separazione delle spese ordinarie da quelle straordinarie anche con riferimento al soggetto che ne sia onerato; analogamente non sembra ipotizzabile che alla morte dell'usufruttuario l'obbligazione possa trasferirsi in capo al nudo proprietario.

Ne deriverebbe che l'obbligazione inadempita alla morte dell'usufruttuario si trasferisca appunto in capo ai suoi eredi al pari dell'intero asse ereditario, e che questi ne debbano rispondere a tale titolo.

Ne consegue altresì che nel caso l'usufruttuario deceda senza eredi il debito costituisca un'eredità giacente per la quale nominare un curatore.

Va riferito che **Cass.22-5-2003 n.8075** ammette che gli eredi dell'usufruttuario possano esperire l'azione possessoria anche nei confronti del proprietario, tornato pieno ed esclusivo alla estinzione dell'usufrutto.

L'opinione sopra espressa non sembra convincente.

Sembra doversi escludere una trasmissione ereditaria delle obbligazioni inadempite dell'usufruttuario, per la ragione che in tal modo si consentirebbe una generale ultrattività dell'usufrutto in capo agli eredi, i quali potrebbero parimenti far valere i diritti derivanti dall'usufrutto.

Infatti ci si chiede per qual motivo tale sorte dovrebbe spettare solo alle obbligazioni e non anche ai diritti, poniamo il caso gli introiti.

Partendo da un generale principio di intrasmissibilità agli eredi del diritto di usufrutto, in forza del combinato disposto degli artt.979 e 1014 cod.civ., sembra più plausibile ritenere che le obbligazioni *propter rem* non ancora adempiute dall'usufruttuario si trasferiscano dunque in capo al proprietario, il cui diritto non è più "nudo" ma pieno ed esclusivo, in virtù del principio di elasticità del dominio.

Il proprietario, tornato nel suo diritto pieno ed esclusivo deve quindi ritenersi obbligato anche all'adempimento delle obbligazioni già gravanti sull'usufruttuario e da questo non adempiute al termine dell'usufrutto.

Analogamente, nel caso dell'usufrutto concesso ad una persona giuridica, diritto di durata non superiore a trenta anni (art.979 co.2 cod.civ.), non si potrebbe certamente ipotizzare una trasmissione delle obbligazioni *propter rem* insolute quando l'usufrutto si estingue, ad esempio, per il fallimento incapiente della persona giuridica.

Questa interpretazione, secondo la quale le obbligazioni insolute al termine dell'usufrutto gravano sul proprietario tornato nel suo diritto pieno ed esclusivo è applicazione del principio di ambulatorietà passiva delle obbligazioni *propter rem*, il cui soggetto passivo è colui che di volta in volta esercita le facoltà o i diritti sulla cosa.

Esaurito dunque il diritto di usufrutto, le obbligazioni *propter rem* tornano in capo al proprietario e non in capo agli eredi dell'usufruttuario.

Ci si domanda allora se non sia applicabile alla fattispecie il disposto dell'art. 63 disp.att.cod.civ.. sul subentro nei diritti di un condòmino, con la conseguenza che in caso positivo potrebbe ipotizzarsi un subentro del nudo proprietario nelle obbligazioni insolute dell'usufruttuario solo per l'anno in corso e quello precedente alla cessazione dell'usufrutto.

A tale applicazione sembra porsi l'ostacolo che la disposizione disciplina ipotesi di solidarietà nel debito in caso di subentro, quando, secondo l'opinione che si esprime non potrebbe porsi alcuna solidarietà con l'erede dell'usufruttuario, in forza del principio di intrasmissibilità ereditaria dell'usufrutto.

Fin qui sulle obbligazioni mai adempiute.

Possiamo complicare ancora un po' la vicenda ipotizzando che:

a) vi sia un decreto ingiuntivo (o altro giudicato) che stabilisce incontrovertibilmente l'obbligo dell'usufruttuario. In tal caso però, trasfusa l'obbligazione *propter rem* in una pronuncia del giudice, che acquista quindi altra e diversa natura, soccorre l'*actio iudicati* che è senz'altro esperibile nei confronti dell'erede. Ad analoga conclusione potrebbe giungersi quando il titolo esecutivo si sia formato in favore dell'usufruttuario nei confronti di terzi, mentre è dubbio se se ne possa parlare quando il titolo a favore dell'usufrutto sia contro il nudo proprietario.

b) Vi sia un giudizio in corso al momento della morte dell'usufruttuario e quindi non vi sia alcun obbligo certo. In questo caso al processo dovrebbe applicarsi l'istituto della successione nel processo ex art.110 cpc, con la conseguenza che nel processo dovrebbe succedere il "successore universale" dell'usufruttuario. Ma non è specificato dalla legge chi sia il successore universale, se sia l'erede o il proprietario del bene. E' stata ritenuta corretta l'applicazione della norma di cui all'art.110 cpc anche nel caso in cui al venir meno della parte non segue la successione nel diritto controverso (**Cass.8-4-1977 n.1356**), come appunto nel caso dell'usufrutto che lo estingue senza seguito.

Non ci sentiamo di aggiungere altro all'argomento.

### **Locazione del bene in usufrutto: proprietario – usufruttuario – conduttore**

Il diritto di usufrutto consente all'usufruttuario di percepire i frutti del bene oggetto del diritto.

Si tratta di una forma di godimento indiretto che permette quindi di concedere il bene in locazione a terzi.

La scelta del conduttore spetta all'usufruttuario, che sottoscrive il contratto di locazione e non riguarda il nudo proprietario che non può opporsi alla scelta del conduttore.

Una volta concesso in locazione il bene da parte dell'usufruttuario, ci troviamo di fronte a tre soggetti per la competenza di spesa:

- **il nudo proprietario**, al quale spettano (e vanno chieste dall'amministratore) le spese straordinarie;
- **l'usufruttuario**, al quale spettano (e vanno chieste dall'amministratore) le spese ordinarie;

- **il conduttore**, il quale si trova nella consueta posizione di estraneità rispetto al condominio; pertanto non ha una legittimazione passiva diretta e non possono avanzarsi nei suoi confronti richieste dirette di pagamento di oneri condominiali

Alla morte dell'usufruttuario il nudo proprietario consolida automaticamente la piena proprietà, con effetti automatici anche nel contratto di locazione; il proprietario subentra nel rapporto locativo senza dovere stipulare un nuovo contratto di locazione.

A norma dell'articolo **999, comma 1**, Codice civile “le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purché constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto”. Il principio non subisce deroga neppure nella legislazione vincolistica, “*che non ha né abrogato, né modificato la norma suddetta*” (**Cassazione 5 dicembre 1994, n. 10433**). Si tenga presente, ai fini della sussistenza del requisito dell'atto pubblico o della scrittura privata di data certa che, all'atto pubblico o alla scrittura privata di data certa anteriore “è equiparata la conoscenza del contratto di locazione da parte del nudo proprietario” (**Cassazione 1° marzo 2005, n. 5421**).

### **Cessione dell'immobile.**

Vediamo i casi in cui si realizza la cessione dell'immobile.

In caso di cessione dell'immobile già gravato di usufrutto, l'usufruttuario continua a pagare le spese ordinarie e il nuovo nudo proprietario è solidalmente responsabile ex art.63 d.a.c.c. con il precedente nudo proprietario.

In caso di cessione e contemporanea costituzione di usufrutto anche l'usufruttuario sarà solidalmente responsabile con il precedente proprietario per l'anno in corso e quello precedente relativamente alle spese ordinarie, in analogia con la solidarietà fra acquirente e venditore.

**Nel progetto di riforma.** *Il nuovo testo dell'art.63 disp.att.cod.civ. stabilisce fra l'altro: “Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto”.

*Questa norma deve ritenersi applicabile anche all'usufrutto.*

### **Legittimazione dell'amministratore al recupero delle quote**

#### **Il soggetto passivo dell'azione di recupero.**

##### **a) in caso di alienazione dell'immobile.**

L'art.62 d.a.c.c. stabilisce che “*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*”.

(Va ricordato che il concetto di anno non è riferito a quello solare, ma all'esercizio finanziario).

Nella pronuncia della Corte di Cassazione n.**23345/2008** sono stati analizzati due problemi:

il primo è se nei confronti dell'alienante non più condomino sia esperibile la procedura ingiuntiva.

Al riguardo, occorre considerare che in tema di condominio di edificio, in caso di alienazione di un piano o di porzione di un piano, dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio, lo status di condòmino appartiene all'acquirente, e pertanto soltanto quest'ultimo è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnarne le deliberazioni, mentre il venditore, che non è più legittimato a partecipare direttamente alle assemblee condominiali, può far valere le sue ragioni

connesse al pagamento dei contributi (relativi all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. civ.) attraverso l'acquirente che gli e' subentrato.

Ne consegue che se il condomino alienante non e' legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnare le delibere condominiali, nei suoi confronti non puo' essere chiesto ed emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi, atteso che soltanto nei confronti di colui che rivesta la qualita' di condomino puo' trovare applicazione l'articolo 63 disp. att. c.p.c., comma 1, ("per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea l'amministratore puo' ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione").

Il secondo problema è se nei confronti del condominio il condòmino alienante debba rispondere o meno dei contributi maturati quando egli era proprietario dell'unita' immobiliare ma che siano stati approvati con delibera successiva all'alienazione.

Occorre considerare che, secondo la prevalente giurisprudenza di legittimita' che negli ultimi anni si e' venuta formando e che la sentenza in esame ritiene di condividere, nei confronti del condominio l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, atteso il carattere meramente dichiarativo di tali delibere, ma dal momento in cui sia sorta la necessita' della spesa ovvero la concreta attuazione dell'attivita' di manutenzione e quindi per effetto dell'attivita' gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attivita' di gestione, (cfr. tra le altre Cass. 12013/2004; 6323/2003; 4393/1997).

Cio' posto, va sottolineato che l'articolo 63 disp. att. cod. civ., comma 2, stabilisce: "*Chi subentra nei diritti di un condomino e' obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". Dunque, la norma che e' applicazione in tema di condominio del principio di cui all'articolo 1104 cod. civ., dettato in materia di comunione - non esclude l'obbligo del condomino alienante di pagare i contributi maturati quando rivestiva la qualita' di condomino e non ancora soddisfatti al momento della cessione. Sotto tale profilo, come e' stato autorevolmente evidenziato in dottrina, l'obbligo di pagare i contributi non e' caratterizzato da quella ambulatorieta' passiva che, almeno entro certi limiti, dovrebbe rappresentare una caratteristica delle obbligazioni *propter rem*.

Infatti, la disposizione in esame non prevede che l'acquirente subentri nella posizione debitoria del cedente, il quale **non e' liberato** dalla sua obbligazione: anzi, allo scopo di rafforzare la garanzia del credito nei confronti del condominio, l'obbligazione del cessionario, tenuto in solido con il primo - peraltro limitatamente al periodo considerato - **si aggiunge** a quella del cedente.

#### **b) in caso di locazione.**

Sotto l'aspetto della legittimazione passiva dell'azione di riscossione degli oneri condominiali l'amministratore non può agire nei confronti diretti del conduttore di un appartamento di proprietà di un condomino. Il rapporto di locazione è infatti un rapporto contrattuale che si svolge esclusivamente fra il condòmino-locatore e il conduttore, senza che il Condominio possa esserne parte.

Il conduttore è pertanto del tutto estraneo all'obbligazione *propter rem* di pagamento delle quote condominiali e, sotto il profilo della patologia dell'obbligazione, non è passivamente legittimato all'azione di recupero.

Del resto il meccanismo di pagamento degli oneri accessori da parte del conduttore prevede che questo **rimborsi** per quanto di sua competenza il locatore delle spese già da questo versate all'amministratore, con ciò escludendosi quindi qualsiasi azione diretta nei confronti del conduttore.

#### **c) in caso di usufrutto.**

Brevemente si segnala un nuovo indirizzo giurisprudenziale intrapreso dalla Sent. **Cass.27-10-2006 n.23291** che ha finito per sovvertire totalmente l'orientamento della pregressa giurisprudenza e della dottrina maggioritaria (indirizzo già all'epoca non del tutto pacifico).

### **Il vecchio indirizzo della giurisprudenza:**

**a.** sussisterebbe una solidarietà passiva tra usufruttuario e nudo proprietario nel pagamento dei contributi condominiali

**b.** l'amministratore per la loro riscossione dovrebbe rivolgersi in prima istanza all'usufruttuario che abita l'immobile e, nell'ipotesi in cui questi non paghi, al nudo proprietario o viceversa al nudo proprietario per tutte le spese, salvo poi la rivalsa nei confronti dell'usufruttuario.

**c.** vige in tal caso la solidarietà fra nudo proprietario e usufruttuario, mentre la ripartizione secondo legge delle spese fra i due soggetti rimane un fatto meramente interno ai rapporti fra proprietario e usufruttuario.

Secondo **Cass. 21 novembre 1975, n. 2986**, *“le norme di cui agli articoli 1004 e 1008, Codice civile, che stabiliscono i criteri di ripartizione dei carichi di godimento e delle spese di custodia fra nudo proprietario e usufruttuario, operano nei rapporti interni e, di regola, non sono opponibili al terzo creditore, salvo che diversamente risulti dal titolo del suo credito”*. La tesi della solidarietà passiva nei confronti del condominio, per la contribuzione nelle spese da parte del nudo proprietario e dell'usufruttuario, è stata peraltro criticata, atteso che il nudo proprietario in tal caso si troverebbe obbligato a pagare delle spese per le quali il potere di disporre in assemblea spetta unicamente all'usufruttuario.

Secondo il **Tribunale di Milano, 21 marzo 2003** - a parte i rapporti interni tra usufruttuario e nudo proprietario - agli effetti del pagamento delle quote al condominio sussiste una solidarietà passiva tra usufruttuario e nudo proprietario. Questa conclusione è però tutt'altro che pacifica atteso che - secondo altra giurisprudenza (si veda, ad esempio, Appello Torino, 23 luglio 2003 e Cassazione, 11 gennaio 1968, n. 62) - l'amministratore, per la riscossione delle quote, deve rivolgersi in prima istanza all'usufruttuario che abita l'immobile e, solo nell'ipotesi in cui questi non paghi, al nudo proprietario. Alternativamente, si ritiene che il condominio dovrebbe rivolgersi al nudo proprietario per tutte le spese, salvo rivalsa nei confronti dell'usufruttuario.

### **Nel nuovo indirizzo della Suprema Corte:**

**La massima:** *“Quando la porzione di immobile facente parte di un condominio è oggetto del diritto di usufrutto, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile "erga omnes" e quindi anche al condominio, il quale è tenuto ad osservare le norme dettate dagli artt.1004 e 1005 cod. civ. in ordine alla ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario, tenuto conto che - in relazione al pagamento degli oneri condominiali che costituiscono un'obbligazione "propter rem", quindi tipica - la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa; pertanto, poiché anche le spese dovute dall'usufruttuario si configurano come obbligazioni "propter rem", non è consentito all'assemblea interferire sulla imputazione e sulla ripartizione dei contributi stabiliti dalla legge in ragione della loro natura, non rientrando nei suoi poteri introdurre deroghe che verrebbero a incidere su diritti individuali. Ne consegue che l'assemblea, in sede di approvazione del bilancio, deve ripartire le spese secondo la loro funzione e il loro fondamento, spettando all'amministratore, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi i soggetti obbligati*

*anche nel caso in cui l'assemblea non abbia provveduto ad individuarli” (Cass.27-10-2006 n.23291).*

**Ne deriva che non sussiste per legge un'obbligazione solidale tra usufruttuario e nudo proprietario** per il pagamento degli oneri condominiali, essendo ognuno di loro obbligato soltanto nei limiti del proprio diritto, secondo quanto stabilito dagli artt. 1004 e 1005 cod. civ.; pertanto non è ammesso il ricorso per decreto ingiuntivo che chiede la condanna di questi in via solidale; del resto l'amministratore non potrebbe escutere per il pagamento delle spese quel soggetto che non ha diritto di voto in assemblea e che quindi non può disporre della relativa spesa.

Sia il nudo proprietario sia l'usufruttuario sono condomini a tutti gli effetti e come tali sono tenuti, al pari degli altri, a concorrere al pagamento degli oneri condominiali.

Il particolare rapporto che lega l'uno all'altro rispetto alla proprietà e all'uso del bene, in quanto espressamente previsto e disciplinato dalla legge, è certamente opponibile al condominio che, nella persona del suo amministratore, non può ignorarlo. Ciò significa che non è possibile addebitare solo all'uno o solo all'altro il totale delle spese e lasciare poi a entrambi l'onere di provvedere alla giusta ripartizione. Sul presupposto che per legge le spese devono essere imputate e ripartite secondo le loro funzioni e il loro fondamento, l'assemblea deve analiticamente distinguere, in sede di approvazione del rendiconto, le spese per l'uso da quelle per la conservazione, pur senza indicare espressamente i diversi soggetti obbligati a farvi fronte, essendo l'imputazione implicita nella natura della spesa stessa.

**l'amministratore deve quindi ripartire i contributi condominiali** ponendo a carico dell'usufruttuario quelli occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni e a carico del nudo proprietario le spese che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria (e il bilancio che non riporta tali dati separati è affetto da nullità);

*“La delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni. In tal modo è altresì possibile, se tra i partecipanti vi sono usufruttuari - il cui diritto non solo di partecipazione, ma anche di voto alla relativa assemblea, è riconosciuto perché gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni - ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli art. 1004 e 1005 cod. civ., con una mera operazione esecutiva.” (Cass.21-11-2000 n.15010)*

**l'amministratore ha quindi l'obbligo di richiedere dette spese condominiali separatamente** ai diversi titolari dei diritti reali frazionari.

**La motivazione** di quanto affermato dalla Suprema Corte appare pienamente convincente, perché quando un immobile in condominio è oggetto sia di un diritto di usufrutto sia di nuda proprietà, il titolo dal quale deriva tale situazione giuridica, se debitamente trascritto, è opponibile *erga omnes* e, quindi, anche al condominio stesso e al suo amministratore, come tutte le situazioni soggettive di titolarità di diritti reali su beni immobili; in altre parole, diversamente da quanto finora erroneamente sostenuto dalla giurisprudenza e dalla dottrina in materia, si può affermare che i diritti reali limitati su un bene immobile non spiegano la loro efficacia soltanto nel rapporto interno tra i vari titolari (per esempio, usufruttuario e nudo proprietario), ma hanno una piena rilevanza esterna

nei rapporti con i terzi, e ciò anche per eventuali e consequenziali responsabilità civili, penali e amministrative (Cass., Sez. III, 5 luglio 2004, n. 12280).

*“Quando la porzione di immobile facente parte di un condominio è oggetto del diritto di usufrutto, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile erga omnes e quindi anche al condominio, il quale è tenuto a osservare le norme dettate dagli articoli 1004 e 1005 del Cc in ordine alla ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario, tenuto conto che, in relazione al pagamento degli oneri condominiali che costituiscono un'obbligazione propter rem, la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa; pertanto, poiché anche le spese dovute dall'usufruttuario si configurano come obbligazioni propter rem, non è necessario all'assemblea interferire sull'imputazione e sulla ripartizione dei contributi stabiliti dalla legge in ragione della loro natura, non rientrando nei suoi poteri introdurre deroghe che verrebbero a incidere su diritti individuali”.* (Cass 28.08.2008, n. 21774)

### **Diritto di uso e diritto di abitazione**

**Le norme del Codice civile che riguardano il diritto reale di usufrutto (978, Codice civile) disciplinano** anche la ripartizione delle spese con il nudo proprietario, stabilendo che quest'ultimo è tenuto alle spese straordinarie (articolo 1005, Codice civile il cui elenco non è tassativo).

Il **diritto d'uso** (art. 1021, cod.civ.) rappresenta un diritto reale minore, ove l'utente può servirsi di una cosa, ma non, come per l'usufruttuario, averne pieno godimento (cioè ad esempio darla in locazione o cedere il proprio diritto ad altri).

Il **diritto di abitazione** (art.1022 cod.civ.) è il diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della propria famiglia.

Sono entrambi diritti a contenuto limitato e caratterizzati da una connotazione personale, certamente maggiore che non nel diritto di usufrutto.

L'art.1025 cod.civ. stabilisce che entrambi hanno l'obbligo di pagare le spese ordinarie e il pagamento dei tributi.

L'articolo 1026 stabilisce che le norme sull'usufrutto, per quanto compatibili si applicano anche all'uso.

Si riportano quindi due massime entrambe del Tribunale di Roma:

*“Il titolare del diritto di abitazione su di un appartamento posto in un edificio condominiale è tenuto a norma dell'art. 1025 c. c. alle riparazioni ordinarie, tra le quali non rientrano certamente i lavori di ripristino dei prospetti e di impermeabilizzazione del terrazzo condominiale. Tali opere, infatti, essendo inerenti a strutture essenziali dell'edificio il cui danneggiamento incide sul valore del bene stesso, sono sottoposte alla disciplina dell'art. 1005 c. c., il quale prevede in modo esemplificativo e non tassativo le spese relative alle riparazioni straordinarie da porsi a carico del proprietario (fattispecie in tema di opposizione a decreto ingiuntivo)”* (Trib.Roma 2-2-2004 n.3450 G.U.Odello)

*“Premesso che ai sensi dell'art 1026 c.c. si applicano al diritto di abitazione, in quanto compatibili, le disposizioni in materia di usufrutto e quindi anche le previsioni di cui agli artt. 1004 e 1005 c.c., quando una porzione di immobile facente parte di un Condominio sia oggetto del diritto di usufrutto, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile erga omnes e quindi anche al Condominio il quale è tenuto ad osservare le norme dettate dagli artt. 1004 e 1005 c.c. in ordine alla ripartizione delle spese fra nudo proprietario ed usufruttuario”.*(Trib.Roma, 13-1-2010 n.579).