

L'usufruttuario paga le spese di gestione ordinaria del condominio

Diritti reali

Per gli interventi di miglioria la nuda proprietà è tenuta a rispondere solidalmente

Guida alle disposizioni del Codice civile che disciplinano i rapporti

Annarita D'Ambrosio

Usufruttuario e nudo proprietario visti dall'amministratore. Il tema è più frequente di quello che possa pensarsi. Interessante soffermarsi su come vengano ripartite in particolare le spese condominiali e la natura del-

la solidarietà che sussiste, nei confronti dell'ente di gestione, tra usufruttuario e nudo proprietario, nell'ipotesi di insolvenza. L'articolo di riferimento è il 67 delle disposizioni di attuazione al Codice civile. Stabilisce che l'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto in assemblea negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvo i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del Codice, cioè quando il proprietario rifiuti di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritardi l'esecuzione senza giusto motivo.

Altro caso è quello che riguarda l'effettuazione di lavori o opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del Codi-

ce, cioè miglioramenti della cosa o addizionali. I primi sono gli interventi che apportano alla struttura originale del bene un aumento di valore che può sussistere anche in relazione ai secondi nei quali però al bene originario viene aggiunta qualcosa. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Entrambi precisa ancora il Codice rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi condominiali. Più in dettaglio le spese condominiali mensilmente dovute per la gestione ordinaria, la conservazione delle

parti comuni e per l'erogazione dei servizi, oltre a quelle generate dai consumi delle utenze (acqua e riscaldamento centralizzato) sono a carico dell'usufruttuario che è, di fatto, equiparato al condòmino. Spetta invece al nudo proprietario pagare tutte le spese condominiali relative alle opere di manutenzione straordinaria, così come quelle relative alle innovazioni (l'ascensore) e, rispetto ad esse, gli spetta il diritto di voto (e di convocazione) in assemblea. Occhio però che se questa è la suddivisione, la solidarietà passiva tra i due soggetti non distingue in alcun modo tra spese ordinarie e straordinarie: il nudo proprietario e l'usufruttuario sono chiamati a rispondere in solido per qualsiasi spesa affrontata dal condominio, indipendentemente dalla natura della stessa.



La solidarietà passiva prescinde dalla natura degli importi condominiali rimasti inevasi