



NOTARIATO

Condomini, le regole se c'è l'usufrutto

Pauletti a pag. V



Studio del Notariato fa il punto su obblighi e diritti di usufruttuario e nudo proprietario

Un diritto reale in condominio

Uso, usufrutto, abitazione: ecco come cambia la gestione

DI MARCO PAULETTI

Anche gli immobili condominiali possono essere oggetto di diritti reali di godimento su cosa altrui, quali usufrutto, uso o abitazione: tale circostanza pone diverse questioni circa il rapporto fra le posizioni soggettive attive e passive spettanti al nudo proprietario e quelle di competenza dei soggetti titolari dello diritto su cosa altrui. Il Consiglio Nazionale del Notariato, con lo Studio n. 24-2025/C, ha analizzato le problematiche che emergono quando un'unità immobiliare all'interno di un condominio è gravata da un diritto reale minore (usufrutto, uso o abitazione). Lo studio offre chiarimenti pratici e giuridici legati alla gestione del condominio in tali circostanze, con attenzione agli obblighi e ai diritti di usufruttuario e nudo proprietario.

Aggiornamento dell'anagrafe. La Riforma del 2012 ha imposto l'obbligo di aggiornare

il registro di anagrafe condominiale, il quale contiene le generalità dei proprietari e dei titolari di diritti reali. Infatti, quando un immobile è gravato da usufrutto, l'amministratore deve essere informato per iscritto circa le vicende che riguardano tali diritti entro sessanta giorni (si pensi alla costituzione, modifica o cessazione dei rapporti). In caso di mancata comunicazione, l'amministratore può acquisire i dati con altri mezzi, addebitandone i costi ai responsabili. Va ricordato, ad ogni modo, che tale registro non ha valore pubblico, né sostituisce gli strumenti di pubblicità immobiliare previsti dalla legge.

Partecipazione in assemblea. Il diritto di partecipare all'assemblea condominiale varia a seconda della natura delle decisioni. L'usufruttuario, infatti, ha diritto di voto per le questioni di ordinaria amministrazione e per il godimento dei beni comuni; il nudo proprietario, invece, vo-





ta sulle innovazioni, ricostruzioni e manutenzioni straordinarie. In caso di delibere che coinvolgono entrambi (come ad esempio l'assegnazione di un posto auto), si deve convocare sia l'usufruttuario che il nudo proprietario, in quanto entrambi hanno anche il diritto di impugnare le delibere che li riguardano direttamente.

Ripartizione delle spese condominiali. La ripartizione delle spese tra usufruttuario e nudo proprietario segue i criteri stabiliti dagli artt. 1004 e 1005 c.c., secondo cui l'usufruttuario è responsabile delle spese di manutenzione ordinaria, della custodia e dell'amministrazione, mentre il nudo proprietario sostiene le spese straordinarie. Nonostante ciò, la legge stabilisce il principio di responsabilità solidale di entrambi verso il condominio: questo significa che l'amministratore può agire nei confronti di entrambi per il recupero delle spese.

Comunicazioni e trasferimenti di proprietà. Quando vi è un trasferimento di proprietà, è obbligatorio informare l'amministratore, non limitandosi a fornire copia autentica dell'atto, essendo sufficiente una dichiarazione del notaio contenente le informazioni essenziali. Se il trasferimento non viene comunicato, l'amministratore non può essere ritenuto responsabile per la mancata convocazione del nuovo proprietario. Inoltre, l'obbligo al pagamento delle spese condominiali resterebbe in solido tra alienan-

te e acquirente fino alla comunicazione.

Riparazioni e manutenzione. Lo Studio distingue tra riparazione e manutenzione: se la prima costituisce l'intervento per rimediare a danni già avvenuti, la seconda mira a prevenirli. Anche in questo caso si distingue tra ordinario e straordinario: l'usufruttuario è tenuto a effettuare la manutenzione ordinaria, ma il nudo proprietario deve farsi carico delle riparazioni straordinarie, salvo che non siano causate dalla mancata manutenzione da parte del primo. Il rimborso - senza interessi - potrà essere richiesto solo alla cessazione dell'usufrutto, in quanto il godimento dell'immobile costituisce già una forma di compensazione. Qualora, invece, il proprietario si faccia carico delle spese straordinarie, l'usufruttuario è tenuto a corrispondere gli interessi per il periodo in cui ha usufruito del bene.

Conclusioni. Lo Studio fornisce un quadro dettagliato e coerente delle norme applicabili in presenza di un usufrutto su immobile condominiale, evidenziando come il principio cardine sia la corretta distinzione dei ruoli e delle responsabilità tra usufruttuario e nudo proprietario, soprattutto per garantire il corretto funzionamento della gestione condominiale, la tutela dei diritti dei singoli e la certezza nei rapporti giuridici.

— © Riproduzione riservata — ■

