



Si debbono fare i lavori di facciata nel fabbricato in cui ho due appartamenti. Di uno degli appartamenti possiedo solo la nuda proprietà e l'amministratore ha ripartito le spese totalmente a mio carico.

Può dirmi come regolarmi in merito?

Spero mi dia risposta a questa mail, anche tramite Colpodocchio.

Egregio Lettore,

la disciplina di riferimento è costituita dagli artt. 1004 e 1005 del Codice Civile i quali recitano letteralmente quanto segue:

Art. 1004 Spese a carico dell'usufruttuario

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 Riparazioni straordinarie

Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario.

Amministrazioni condominiali

Scritto da Vincenzo Capobianco
Mercoledì 01 Giugno 2011 00:00 -

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'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse (1284) delle somme spese per le riparazioni straordinarie.

Pertanto si comprende chiaramente che all'usufruttuario spettano tutte le spese ordinarie, mentre il problema nasce sulle spese straordinarie. Poca è la giurisprudenza in merito e le sentenze che definiscono non tassativo l'elenco delle riparazioni straordinarie indicato all'art. 1005 vanno interpretate con buon senso per evitare di generare confusione. Infatti bisogna partire dal presupposto che il legislatore, nell'indicare quell'elenco, non ha voluto far coincidere il confine delle spese di competenza tra il nudo proprietario e l'usufruttuario con il confine di demarcazione tra spese di carattere ordinario e spese straordinarie.

Prima di darle risposta, cito la giurisprudenza di riferimento qualora volesse confutarla:

la sentenza n. 624 del 1962 emessa dalla Corte d'Appello di Firenze afferma sostanzialmente che le spese per le opere di restauro delle facciate di un edificio sono a carico dell'usufruttuario;

la sentenza del 1962 del Tribunale di Venezia stabilisce che l'usufruttuario deve mantenere il bene in efficienza, mentre il nudo proprietario deve evitarne la perdita o il deperimento, sia esso totale o parziale;

la sentenza n. 29809 del 2004 emessa dal Tribunale di Roma riporta letteralmente "si deve lasciare all'usufruttuario la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attività produttiva, mentre si devono riservare al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa";

la sentenza n. 24834 del 2009 emessa dal Tribunale di Roma riporta letteralmente "i lavori di ristrutturazione della facciata dell'edificio debbono ritenersi interventi volti ad evitare la perdita

Amministrazioni condominiali

Scritto da Vincenzo Capobianco
Mercoledì 01 Giugno 2011 00:00 -

dell'idoneità dell'immobile alla sua utilizzazione, ma destinati a mantenere il bene in condizioni tali da preservarne la normale efficienza: come tale, pertanto, non possono che gravare sull'usufruttuario, che di tale efficienza gode ed ha giovamento". In risposta alla sua domanda le dico che l'amministratore deve modificare i riparti di spesa attribuendo le spese di manutenzione di facciata all'usufruttuario (salvo diversa pattuizione riportata in atti). Ma a questo punto nasce un'altra domanda: l'amministratore è mai stato informato del fatto che lei era proprietario a pieno titolo solo di uno degli appartamenti? Ciò in quanto l'amministratore avrebbe dovuto convocare anche l'usufruttuario a partecipare alle assemblee per consentirgli di esprimere il voto così come gli spetta di diritto!

Sperando di esserLe stato d'aiuto, porgo

Distinti Saluti Vincenzo CAPOBIANCO

Si invitano i Sigg.ri Lettori a far pervenire le proprie domande al Sig. Capobianco Vincenzo alla redazione del giornale, Via Madonna di Ponza, 04023 Formia (LT) – Tel/Fax 0771-772050 oppure inviandole a:

amm.cond.vcapobianco@libero.it



Amministrazioni condominiali

Scritto da Vincenzo Capobianco
Mercoledì 01 Giugno 2011 00:00 -
