

Trasferimenti. Le nuove regole

L'usufruttuario paga da subito gli oneri ordinari

Paola Pontanari

In questi ultimi anni, a causa della crisi, sempre più case vengono acquistate in **nuda proprietà**. Un'operazione che conviene al compratore, che riesce a spuntare un prezzo vantaggioso. Ma anche al venditore, che in questo modo può monetizzare il valore della propria abitazione, pur continuando ad abitarla. In particolare, il nudo proprietario acquista la titolarità del bene nella prospettiva di un ampliamento successivo di tale diritto, il che - di norma - avviene alla morte del titolare del diritto di abitazione o dell'usufruttuario.

A fronte di questa modalità di acquisto, la Cassazione ha chiarito a chi competono le spese condominiali. Con la sentenza 6877 del 24 marzo 2014, ha stabilito che il condomino che vende il suo appartamento, conservando per sé il diritto di abitarci, rimane obbligato ad adempiere a tutti gli oneri inerenti la custodia, l'amministrazione e la manutenzione del bene ceduto, compreso l'obbligo di pagare le spese condominiali.

Non sarà, quindi, il nudo proprietario a pagare le spese condominiali, bensì il venditore che rimane a vivere in condominio. Anche in assenza di trascrizione del suo diritto di abitazione nei registri immobiliari. Basta, infatti, la comunicazione dell'atto all'amministratore di condominio.

Al nudo proprietario, spettano, invece, le sole spese straordinarie. E infatti il nostro Codice civile, oltre alla proprietà - diritto reale per eccellenza - prevede che si possano costituire alcuni diritti reali, che possiamo definire "minori", quali l'usufrutto e il diritto di abitazione.

L'usufrutto, regolato dagli articoli 978 e seguenti del Codice civile, consiste nel potere di godere di un bene e dei relativi redditi di proprietà altrui. La durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario.

Questi può anche cedere il proprio diritto per un certo periodo di tempo o per tutta la sua durata. L'usufruttuario non è quindi obbligato a prendere lui stesso possesso dell'immobile e può concludere contratti di locazione.

Il diritto di abitazione è un diritto reale di godimento su un bene altrui disciplinato dagli articoli 1021 e seguenti del codice civile. Ha per oggetto una casa e consiste nel diritto di abitarla. Questo diritto, a differenza dell'usufrutto, non può essere ceduto, così come non consente al suo titolare di sottoscrivere contratti di locazione.

È, quindi, il titolare del diritto di abitazione colui che è legittimato attivo e passivo in tutti i rapporti ordinari che sono riconducibili al godimento della casa, mentre al nudo proprietario - a cui spetta la proprietà spogliata del potere di trarne utilità - spettano le riparazioni straordinarie, tranne quelle che si rendono necessarie a fronte dell'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione spettanti all'utilizzatore.

Da ultimo, è bene ricordare che la riforma del condominio (legge 220/2012) ha introdotto un ultimo comma all'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione del codice civile, stabilendo che il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento delle spese condominiali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

