

Nudo proprietario e usufruttuario in condominio: la convocazione

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

Secondo l'**articolo 67 disp. att. c.c.** l'usufruttuario di un piano o porzione di piano (unità immobiliare) dell'edificio esercita il diritto di voto 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 al proprietario.

Tali disposizioni vengono completate dagli artt. 1004 e 1005 c.c. - non inserite nel capo dedicato alla disciplina in tema di condominio - secondo cui sono a carico dell'usufruttuario le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria (nonché) le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione, **mentre sono a carico del nudo proprietario le riparazioni straordinarie** che 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, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta (**l'elenco non appare tassativo, ma indicativo, potendovi rientrare, ad esempio, anche la sostituzione dell'ascensore**).

Nudo proprietario e usufruttuario: la convocazione

Una pronuncia risalente nel tempo - che esprime un principio perfettamente attuale - nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, a norma dell'art. 67 disp. att. c.c., **il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare su innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria**; se, invece, si tratta di affari di ordinaria amministrazione o di godimento delle cose e dei servizi comuni, deve essere dato avviso all'usufruttuario, il quale, quindi, non può dare validamente il suo voto su materia riservata al nudo proprietario (Cass. civ., sez. II, 05/11/1990, n. 10611). Si può quindi affermare che nelle materie riservate al nudo proprietario, tutto ciò che non è ordinaria amministrazione e che non attiene all'uso e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, l'usufruttuario non ha alcun diritto e, in particolare, non ha diritto di voto. Non potendovi esercitare il diritto di voto, **l'usufruttuario non deve essere convocato alle assemblee il cui oggetto di discussione sia soltanto un'opera di manutenzione straordinaria**. In ogni caso, sulla base di questo principio, l'usufruttuario, a cui spetta il diritto ad essere convocato e di partecipare (anche votando) alle assemblee condominiali nei limiti previsti dall'art. 67 disp. att. c.c., **non può impugnare la delibera facendo valere il vizio di annullabilità da omessa convocazione del nudo proprietario**, titolare di un autonomo (e non alternativo) diritto ad essere

convocato e a partecipare alle assemblee chiamate a deliberare su manutenzioni straordinarie (App. Catanzaro 13 agosto 2021 n. 1122).

Un'ipotesi particolare

L'articolo 67 disp. att. c.c., comma 7, però richiama l'art. 1006 c.c. che consente al nudo proprietario di sottrarsi all'onere manutentivo, ove l'usufruttuario le esegua rimettendo il rimborso alla fine dell'usufrutto. **In tal caso è data facoltà all'usufruttuario di votare la spesa, in ragione del fatto che la sopporta in luogo del proprietario** (dal che la trasmigrazione del diritto di voto, che segue l'incisione soggettiva della spesa). Quanto agli artt. 985-986 c.c. (richiamati dall'articolo 67 disp. att. c.c., comma 7), il loro richiamo comporta che in caso di addizioni o miglioramenti (cioè di innovazioni, ma anche di modificazioni delle parti comuni), **è data facoltà all'usufruttuario di sostenerne gli oneri al posto del nudo proprietario**. Il diritto di voto allora compete all'usufruttuario. Nelle ipotesi che precedono, bisogna informare preventivamente l'amministratore che spedisce l'avviso di convocazione sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

La responsabilità solidale

Ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 67 disp. att. c.c. **nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale**.

Il legislatore della riforma quindi non ha recepito la più recente giurisprudenza secondo cui è l'usufruttuario legittimato attivo e passivo in tutti i rapporti che sono comunque riconducibili al godimento della cosa (nella specie, l'unità immobiliare facente parte del condominio) nei limiti previsti dall'art. 1004 c.c., mentre è il nudo proprietario, ex art. 1005 c.c., che deve provvedere alle riparazioni straordinarie: determinandosi, così, una diversa ma precisa legittimazione attiva e passiva in capo all'usufruttuario ed al nudo proprietario[1].

Alla luce di quanto sopra si può concludere che, come in passato, **il nudo proprietario può nuovamente essere tenuto a rispondere verso il condominio per le morosità dell'usufruttuario**. Ne consegue che se in virtù della solidarietà fra usufruttuario e nudo proprietario prevista dall'articolo 67 disp. att. c.c., la delibera è vincolante e direttamente ed immediatamente azionabile contro entrambi, **si deve, conseguentemente, riconoscere a costoro la pari facoltà di agire per farla dichiarare invalida**. Questo principio rende evidente perché **il Tribunale di Massa (sentenza del 6 novembre 2017) ha respinto, perché infondata, l'eccezione di un condominio che ha eccepito la mancanza di legittimazione attiva di un condomino-usufruttuario all'impugnazione una delibera riguardante i lavori straordinari**.

Volume consigliato

Note

[1] Cass. civ., Sez. II, 28/08/2008, n. 21774.

<https://www.diritto.it/nudo-proprietario-e-usufruttuario-in-condominio-la-convocazione/>