Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 24-2025/C

CONDOMINIO E IMMOBILE GRAVATO DA USUFRUTTO

di Giuseppe Musolino

(Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 02 aprile 2025)

Abstract.

Lo studio verifica gli aspetti peculiari che la disciplina dettata in tema di condominio degli edifici assume quando sul bene condominiale grava un diritto di usufrutto. Si verificano, fra l'altro, gli obblighi dei condòmini (nudo proprietario e usufruttuario) riguardo al registro dell'anagrafe condominiale, alla partecipazione alle assemblee, alla ripartizione delle spese.

Sommario: **1.** Condominio e diritti reali minori. – **2.** Il registro dell'anagrafe condominiale. L'impianto dell'anagrafe. – **3.** *Segue.* La natura di registro privato e l'accesso da parte di terzi. – **4.** L'onere di aggiornamento dei dati. – **5.** *Segue.* La responsabilità per il mancato aggiornamento del registro. – **6.** La partecipazione alle assemblee e la ripartizione dell'esercizio del diritto di voto assembleare. – **7.** I poteri dell'assemblea e le delibere condominiali circa la ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario. – **8.** Conseguenze in tema di spese condominiali dell'opponibilità del diritto reale minore al condominio. – **9.** Disciplina sui diritti reali e norme in tema di condominio: la differenza fra innovazioni condominiali e riparazioni del bene in usufrutto. – **10.** La riparazione e la manutenzione dell'immobile condominiale gravato da usufrutto. – **11.** Il criterio di ripartizione delle spese per l'immobile condominiale fra usufruttuario e nudo proprietario. – **12.** L'anticipazione da parte dell'usufruttuario delle spese a carico del nudo proprietario. Aspetti generali. – **13.** Il pagamento da parte dell'usufruttuario degli oneri gravanti sulla nuda proprietà: aspetti sostanziali. – **13.1.** L'esigibilità del credito solo all'estinzione dell'usufrutto. – **13.2.** Il credito dell'usufruttuario è infruttifero. – **14.** *Segue.* Profili procedurali. – **15.** L'anticipazione da parte del nudo proprietario delle spese a carico dell'usufruttuario.

1. Condominio e diritti reali minori.

Anche gli immobili condominiali possono essere oggetto di diritti reali di godimento su cosa altrui, e, in particolare dei diritti di usufrutto, di uso o di abitazione¹, e tale circostanza pone diverse

¹ Sull'usufrutto e i così detti diritti affini minori, in generale, si vedano: MUSOLINO, *L'usufrutto*, nella collana *Strumenti del diritto. Diritti reali*, a cura di Boero e Musolino, Bologna, 2011; ID., *Uso, abitazione e servitù irregolari*, nella collana *Strumenti del diritto. Diritti reali*, a cura di Boero e Musolino, Bologna, 2012; ID., *L'usufrutto*, in *Codice della proprietà e dei diritti immobiliari*, diretto da Preite e Di Fabio, nella collana *I Codici notarili commentati*, UTET, Torino, 2015, p. 1954; ID., *L'usufrutto*, nel *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da Giov. Visintini, Cedam, Padova, 2013, p. 106; BONILINI (a

questioni circa il rapporto fra le posizioni soggettive attive e passive spettanti al nudo proprietario e quelle di competenza dei soggetti titolari dello *ius in re aliena*.

L'atto attraverso cui il diritto reale minore viene costituito deve avere, come di consueto, forma scritta *ad substantiam*, e, per risultare opponibile nei riguardi di ogni terzo (*erga omnes*), e dunque anche al condominio, occorre che ne venga effettuata la trascrizione².

2. Il registro dell'anagrafe condominiale. L'impianto dell'anagrafe.

Con riguardo alla questione della conoscibilità della costituzione e delle vicende del diritto reale minore, è opportuno considerare che, a seguito della riforma dell'istituto del condominio, operata dal legislatore con la l. 11 dicembre 2012, n. 220, all'amministratore condominiale deve essere comunicata la situazione della proprietà e degli altri diritti reali di godimento gravanti l'immobile, affinché possa predisporre e aggiornare l'anagrafe condominiale.

Fra le attribuzioni dell'amministratore, infatti, l'art. 1130, n. 6, c.c. (come sostituito dall'art. 10, l. n. 220 del 2012, in vigore dal 17 giugno 2013, e, poi, modificato dall'art. 1, comma 9, lett. c, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, conv. dalla l. 21 febbraio 2014, n. 9) prevede quella di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale.

Il registro in esame riporta le generalità dei singoli proprietari, le generalità dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento (comprensive del codice fiscale e della residenza o del domicilio), i dati catastali di ciascuna unità immobiliare.

3. Segue. La natura di registro privato e l'accesso da parte di terzi.

Circa l'utilizzo delle informazioni menzionate, l'amministratore è l'unico soggetto tenuto alla comunicazione *ex art. 63 disp. att. c.c.*, secondo cui egli deve comunicare ai creditori condominiali non ancora soddisfatti che gliene facciano richiesta i dati dei condòmini morosi (i condòmini in regola con i pagamenti possono essere aggrediti esclusivamente dopo che il comune creditore abbia tentato infruttuosamente di soddisfarsi nei confronti dei primi, stante l'opponibilità a costui del *beneficium excussionis*)³.

cura di), *Usufrutto, uso, abitazione*, in *Nuova giur. dir. civ. e comm.*, Torino, 2010; CATERINA, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da Sacco, *I diritti reali*, t. 3, Torino, 2009; DE CUPIS, voce *Usufrutto (diritto vigente)*, in *Encicl. dir.*, vol. XIV, Milano, 1992, p. 1107; PALERMO, *L'usufrutto*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da Rescigno, vol. 8, *Proprietà*, t. II, Torino, 1982, p. 99; BIGLIAZZI GERI, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, diretto da Cicu e Messineo, continuato da Mengoni, Milano, 1979; DE MARTINO, *Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione*, 4 ed., in *Comm. cod. civ.*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1978; PUGLIESE, voce *Usufrutto (diritto vigente)*, in *Noviss. Dig. it.*, vol. XX, Torino, 1975, p. 332; ID., *Usufrutto. Uso. Abitazione*, 2 ed., in *Tratt. dir. civ. it.*, diretto da Vassalli, Torino, 1972; BARBERO, *L'usufrutto e i diritti affini*, Milano, 1952.

² In materia, *ex multis*, Trib. Salerno, sez. I, 4 marzo 2020, n. 866, in banca dati *De Jure*.

³ Oltre a Trib. Pescara, 6 febbraio 2024, n. 241, in banca dati *De Jure*, si veda Trib. Catania, sez. III, 6 ottobre 2023, *ibidem*, secondo cui, seppure il testo normativo dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. non sia chiaro e la giurisprudenza sul punto non sia uniforme, l'orientamento dominante induce a ritenere che la domanda debba essere rivolta all'amministratore e non al condominio, trattandosi di obbligo posto dalla legge a carico del primo (in tal senso, anche Cass., 15 gennaio 2025, n. 1002, *ibidem*).

L'azione con la quale un creditore del condominio agisce per ottenere la condanna dell'amministratore a consegnare i nominativi e i dati dei condòmini morosi, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., non rientra fra le controversie in materia di condominio e, dunque, la relativa domanda non è improcedibile, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. n. 28 del 2010, se non preceduta dal tentativo di mediazione.

L'ultima parte dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. delinea, infatti, un obbligo legale di cooperazione con il terzo creditore, che viene posto direttamente in capo alla persona dell'amministratore e non costituisce un adempimento o un'incombenza derivante dal rapporto di mandato che lega quest'ultimo ai condòmini. Il suo immotivato rifiuto risulta essere contrario al canone di buona fede: si deve a tale riguardo intendere come un dovere giuridico autonomo, espressione di un generale principio di solidarietà sociale⁴.

Al riguardo, si è deciso che l'eventuale inadempimento espone l'amministratore alla responsabilità diretta nei confronti dei terzi che siano rimasti lesi dalla mancata osservanza dell'obbligo di comunicazione o anche solo per il ritardo nel mettere a disposizione dei richiedenti l'informativa⁵.

Il contenuto della comunicazione deve, inoltre, essere il più possibile preciso e circostanziato, dovendo indicare le generalità dei condòmini morosi, nonché tutti i dati contenuti nel registro dell'anagrafe condominiale (codice fiscale, residenza o domicilio, dati catastali di ciascuna unità immobiliare)⁶.

Quanto all'oggetto della domanda di accesso al registro dell'anagrafe condominiale, si è precisato che il diritto ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., in capo al terzo creditore, estraneo alla compagine condominiale, appare delineato negli stretti limiti del diritto di accesso, ossia limitato alla facoltà di prendere visione del contenuto del registro, riconosciuta a chi vi abbia specifico e concreto interesse, senza che possa desumersi da alcuna norma positiva il principio che il terzo abbia titolo a pretendere - sotto il profilo sostanziale - che i dati del condominio siano aggiornati e siano effettivamente conformi al vero (diritto che, conseguentemente, non può neanche essere azionato in sede giudiziale).

In quest'ottica, si rimarca che il registro dell'anagrafe condominiale costituisce uno strumento privatistico, per cui non può essergli riconosciuta alcuna funzione o, comunque, pretesa di ufficialità. Esso non ha lo scopo di sostituire gli strumenti di pubblicità immobiliare, previsti *ex lege* per accertare la titolarità dei diritti reali su beni immobili. Di conseguenza, il terzo creditore, che abbia accesso ai registri di anagrafe, deve comunque verificare i dati ivi reperiti con gli strumenti di pubblicità *erga omnes* previsti dagli artt. 2643 ss. c.c.⁷.

4. Segue. L'onere di aggiornamento dei dati.

Se nel corso del tempo i dati inizialmente comunicati subiscono variazioni, come quelle riguardanti la costituzione, la modificazione e l'estinzione di diritti reali minori su porzioni dell'edificio condominiale, nel periodo successivo all'impianto del registro dell'anagrafe, tali variazioni devono essere rese note all'amministratore condominiale in forma scritta ed entro il termine di sessanta giorni⁸.

⁴ In tal senso, cfr. Trib. Pescara, 6 febbraio 2024, n. 241, cit.

⁵ Cfr., per la fattispecie non di inadempimento totale, ma di semplice ritardo, Cass., 15 gennaio 2025, n. 1002, cit.

⁶ Si veda Trib. Pescara, 6 febbraio 2024, n. 241, cit.

⁷ In tal senso, Trib. Massa, 21 marzo 2022, in banca dati *De Jure*.

⁸ Sul punto, si veda Trib. Reggio Calabria, sez. II, 1° luglio 2022, n. 815, in banca dati *De Jure*.

L'amministratore, in caso di inerzia o di mancanza o, ancora, di incompletezza delle comunicazioni, chiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe.

Una volta che siano decorsi trenta giorni dalla richiesta effettuata, in caso di risposta omessa oppure incompleta, l'amministratore medesimo acquisisce comunque, secondo le modalità praticabili, le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili della mancata informativa.

5. *Segue.* La responsabilità per il mancato aggiornamento del registro.

Si è giudicato che l'omissione della comunicazione per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale implica conseguenze non secondarie per il soggetto inadempiente, per cui, ad esempio, se a seguito dell'inadempimento non risulta possibile fargli pervenire l'invito a un'assemblea condominiale, egli non può dolersi dell'omessa convocazione⁹.

Quanto agli obblighi di acquisizione da parte dell'amministratore e di comunicazione da parte dei condòmini, in particolare, risulta in realtà effettuabile una distinzione fra i dati ricavabili in sede di impianto dell'anagrafe e successive variazioni.

In capo all'amministratore vi è l'obbligo di tenuta del menzionato registro dell'anagrafe condominiale, nel quale deve indicare i dati di ogni singolo proprietario risultanti dalla documentazione in suo possesso oppure, acquisiti *ex officio* solo se, in relazione a taluni cespiti immobiliari, mancassero e non gli venissero forniti gli atti del condominio.

Per la documentazione di impianto iniziale dell'anagrafe, l'inadempimento del condomino (che non risponde o lo fa in maniera errata o incompleta alla richiesta dell'amministratore) vale ad attribuire al condomino stesso la responsabilità, ad esempio, per il mancato ricevimento della comunicazione di assemblea solo per il periodo necessario all'amministratore per procurarsi in altro modo i dati di cui non dispone. Una volta acquisiti i dati medesimi, con l'addebito al condomino inadempiente delle eventuali relative spese, quest'ultimo vede ripristinata la piena operatività di ricevere ogni comunicazione condominiale.

Nel caso in cui invece si verifichi un trasferimento della proprietà immobiliare di taluni cespiti, l'amministratore può non esserne a conoscenza. Per questo, nell'eventualità che l'obbligo per il soggetto interessato (acquirente o venditore) di comunicare all'amministratore detta variazione, affinché questi proceda al relativo aggiornamento dell'anagrafe condominiale, rimanga inadempito, l'amministratore non ha motivo di svolgere ricerche per acquisire dati diversi da quelli che risultano all'anagrafe a seguito delle informative pregresse.

Di conseguenza, qualora il condomino interessato non dia prova di tale comunicazione del trasferimento di proprietà, nessuna violazione di legge è configurabile in capo all'amministratore per omessa convocazione alle assemblee del condomino subentrante-acquirente¹⁰.

Stabilito quanto sopra, un importante effetto della comunicazione all'amministratore dell'atto di trasferimento di immobile condominiale è quello di liberare l'alienante dagli obblighi

⁹ La questione viene risolta in questi termini da Trib. Reggio Calabria, sez. II, 1° luglio 2022, n. 815, cit.

¹⁰ Si veda Trib. Napoli, sez. IV, 31 gennaio 2021, in banca dati *De Jure*.

condominiali e, in particolare, dal pagamento dei contributi maturati fino alla data della comunicazione stessa. Più precisamente, l'obbligo contributivo è solidale con l'avente causa per il periodo intercorrente fra la stipulazione della cessione dei diritti sull'unità immobiliare condominiale e la trasmissione della copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto (art. 63, comma 5, disp. att. c.c.).

E' importante sottolineare come il difetto di coordinamento fra l'art. 1130, n. 6, c.c. (il quale prevede la comunicazione all'amministratore di ogni modifica dei dati condominiali in forma scritta) e l'art. 63, comma 5, disp. att. c.c. (secondo cui deve essere trasmesso all'amministratore in copia autentica il titolo che determina il trasferimento del diritto sul bene condominiale) va risolto nel senso della prevalenza dell'art. 1130, n. 6, c.c.

Per questo, l'obbligo di comunicazione in capo ai condòmini che concludono il negozio traslativo viene assolto, anche nel rispetto della disciplina in materia di riservatezza¹¹, con una semplice dichiarazione di avvenuta stipula, rilasciata dal notaio rogante e provvista di tutte le indicazioni utili all'amministratore ai fini della tenuta del registro di anagrafe condominiale (in particolare, vengono indicate le generalità delle parti, il diritto reale oggetto del negozio stesso e i dati catastali degli immobili, oltre alla data e al numero di repertorio e di raccolta dell'atto)¹².

La responsabilizzazione dei condòmini piuttosto che dell'amministratore costituisce la *ratio* della norma con cui il legislatore opta per non far gravare sull'amministratore del condominio medesimo l'impegno della continua individuazione dei titolari delle unità immobiliari, inducendo in tal modo l'alienante a cooperare fattivamente all'aggiornamento tempestivo del registro di anagrafe condominiale¹³.

A fronte di quest'orientamento, si segnala la tesi per cui all'assemblea dei condòmini deve comunque essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare, dovendo, di conseguenza, l'amministratore svolgere le indagini suggerite dalla diligenza imposta dalla natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione.

Si osserva, in quest'ottica, che non incide, in senso opposto, sull'acquisizione dello *status* di condòmino e sulle conseguenti legittimazioni, la disciplina in ordine sia alla tenuta del registro di anagrafe condominiale *ex art.* 1130, comma 6 c.c. (in particolare, l'obbligo del medesimo amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale e l'obbligo dei condòmini di comunicargli le variazioni dei dati) sia all'obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso

¹¹ In proposito, si veda il Provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 19 febbraio 2015 [3858570], secondo cui le informazioni necessarie per il registro dell'anagrafe condominiale devono essere raccolte e trattate nel rispetto dei principi dettati dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), con particolare riguardo ai principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza e che, pertanto, come emerge da quanto riportato nella *newsletter* del Garante medesimo n. 387 del 23 aprile 2014, ciò vale a escludere la sussistenza, in capo ai condòmini, dello specifico obbligo di allegare atti o copie di essi a riprova delle dichiarazioni rese. L'amministratore di condominio, successivamente alla acquisizione della proprietà dell'immobile in capo al nuovo condòmino, non ha dunque titolo di chiedere e ottenere copia dell'atto di compravendita, ciò esulando dall'ambito di applicazione della norma.

¹² In materia, si rimanda a M. CORONA, *La riforma del condominio - Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, Studio n. 320-2013/C, approvato dalla Commissione Studi Civilistici del 23 maggio 2013.

Quanto alla nozione di copia autentica e sui suoi equipollenti, per tutti, si veda CASU, voce *Copia autentica*, in *Dizionario giuridico del Notariato*, Milano, 2006, p. 361.

¹³ Così, Trib. Roma, sez. V, 2 gennaio 2018, n. 6, in banca dati *De Jure*.

di cessione dei diritti, di cui all'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., obblighi inseriti dalla l. n. 220 del 2012 nella regolazione dell'istituto del condominio¹⁴.

Seguendo questo orientamento, si è giunti ad annullare la deliberazione assembleare impugnata, poiché all'adunanza assembleare oggetto di causa erano state convocate le consorti (in luogo dei rispettivi mariti condòmini defunti), il voto delle quali era poi risultato determinante ai fini del raggiungimento della maggioranza richiesta¹⁵.

6. La partecipazione alle assemblee e la ripartizione dell'esercizio del diritto di voto assembleare.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto nelle delibere concernenti affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni (art. 67, comma 6, disp. att. c.c.)¹⁶.

Nelle altre deliberazioni, riguardanti innovazioni, ricostruzioni o opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta ai proprietari (salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 c.c. ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli artt. 985 e 986 c.c. In tutti questi casi, l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario: art. 67, comma 7, disp. att. c.c.)¹⁷.

Per questo, ad esempio, qualora un'unità immobiliare facente parte di un condominio sia oggetto di diritto di usufrutto, all'assemblea che intenda deliberare l'assegnazione in via esclusiva e per un tempo indefinito di un posto auto all'interno di un'area condominiale, deve essere convocato il nudo proprietario, trattandosi di un'innovazione ex art. 1120 c.c.)¹⁸.

Nel caso in cui la proprietà nuda venga ceduta, il promissario venditore può partecipare all'assemblea condominiale per il tramite del promissario acquirente delegato. In particolare, si è deciso che, qualora in un contratto preliminare di compravendita di immobile sito in edificio condominiale venga inserita una clausola con delega permanente all'intervento e al voto in assemblea, il promissario venditore non può poi dolersi del mancato avviso della convocazione se, per il tramite del mandatario promissario acquirente, si è realizzata la sua effettiva partecipazione alle assemblee¹⁹.

L'art. 67, comma 2, disp. att. c.c. dispone che qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea condominiale, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'art. 1106 c.c., che fra i comproprietari esiste un reciproco rapporto di rappresentanza, in virtù del quale ciascuno di essi è

¹⁴ In questo senso, si pronuncia Cass., 24 aprile 2023, n. 10824, in banca dati *De Jure*.

¹⁵ Così, Trib. Napoli, sez. IV, 13 ottobre 2023, n. 9338, in banca dati *De Jure*.

¹⁶ Fra le altre, in tal senso, Trib. Roma, sez. V, 14 febbraio 2020, n. 3353, in banca dati *De Jure*.

In ogni caso, l'eventuale partecipazione a un'assemblea condominiale di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non si riflette sulla validità della sua costituzione e delle decisioni in tale sede assunte, sempre che tale partecipazione non abbia influito sulla maggioranza richiesta e sul *quorum* prescritto, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione (in proposito, cfr. Cass., 30 novembre 2017, n. 28763, in banca dati *De Jure*; Cass., 8 agosto 2003, n. 11943, *ibidem*).

¹⁷ Questa norma ha sostituito quella precedente secondo cui, nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario (previgente art. 67, comma 4, disp. att. c.c.).

¹⁸ Cfr. Trib. Udine, sez. I, 15 settembre 2017, n. 1152, in *Arch. locazioni e cond.*, 2018, p. 535, con nota di Scalettaris.

¹⁹ Si veda App. Roma, sez. VII, 4 ottobre 2022, n. 6138, in banca dati *De Jure*, con riguardo a una fattispecie di proprietà piena.

legittimato a compiere atti di ordinaria amministrazione, ivi comprese la partecipazione all'assemblea, esperibili senza necessità di specifica delega²⁰.

Nel caso di multiproprietà immobiliare, ai fini della partecipazione all'assemblea deve ritenersi trovare applicazione la disposizione contenuta nell'art. 67 disp. att. c.c. versandosi in ipotesi di comproprietà indivisa, con la conseguenza che i comproprietari di ogni singola unità abitativa, facente parte della multiproprietà, avranno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, designato dai comproprietari interessati o, in mancanza, scelto per sorteggio dal presidente dell'assemblea²¹.

Stante l'attuale disciplina riguardante il condominio, anche l'usufruttuario è legittimato a impugnare le delibere assembleari inerenti l'approvazione di lavori straordinari, atteso che, a fronte della solidarietà fra usufruttuario e nudo proprietario prevista dall'art. 67 disp. att. c.c., la delibera è direttamente e immediatamente azionabile contro entrambi, sì che a costoro va riconosciuta la pari facoltà di agire per farne dichiarare l'invalidità²².

7. I poteri dell'assemblea e le delibere condominiali circa la ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario.

Poiché il pagamento degli oneri condominiali viene considerato oggetto di un'obbligazione *propter rem*, rispetto a esse l'assemblea non ha la possibilità di interferire con deroghe circa l'imputazione e la ripartizione dei contributi come stabiliti dalla legge²³.

L'assemblea condominiale, di conseguenza, approvando il bilancio (sia esso preventivo o di rendiconto per le spese), ha l'obbligo di ripartire le spese in base alla loro funzione e al loro fondamento.

È necessario, poi, che la delibera adottata dall'assemblea, a pena di invalidità per contrarietà alle norme riguardanti i diritti e gli obblighi dei condòmini, distingua in maniera precisa e analitica gli interventi e le relative spese occorrenti per l'uso del bene dai provvedimenti, con i relativi costi, necessari allo scopo della conservazione²⁴.

In tal modo, è possibile, se fra i partecipanti vi sono soggetti titolari di diritti reali minori, come gli usufruttuari — il cui diritto non solo di partecipazione, ma anche di voto alla relativa assemblea, è riconosciuto poiché godono degli impianti, delle cose e dei servizi comuni —, ripartire fra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli artt. 1004 e 1005 c.c., con una mera operazione esecutiva²⁵.

All'amministratore, in sede di esecuzione, spetta comunque di ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi soggetti obbligati anche nel caso in cui l'assemblea non abbia provveduto a

²⁰ Cfr. App. Milano, sez. III, 20 luglio 2020, n. 1891, in banca dati *De Jure*.

²¹ In materia, Trib. Bolzano, 14 febbraio 2000, in *Arch. locazioni e cond.*, 2001, p. 699, e *Riv. giur. edil.*, 2001, I, p. 178, con nota di TERZAGO.

²² Così, Trib. Massa, 6 novembre 2017, in banca dati *De Jure*.

²³ Sul punto, Cass., 28 agosto 2008, n. 21774, in *Rep. Foro it.*, 2008, voce *Usufrutto*, n. 8; Cass., 27 ottobre 2006, n. 23291, in *Vita not.*, 2007, I, p. 163.

²⁴ In proposito, cfr. Cass., 21 novembre 2000, n. 15010, in *Giust. civ.*, 2001, I, p. 1604, che, comunque, nega l'invalidità della delibera che, una volta distinte in maniera analitica le spese secondo il fondamento e la funzione, non individua in modo espresso i soggetti tenuti a contribuire.

²⁵ Si vedano: Cass., 21 novembre 2000, n. 15010, cit.; Trib. Napoli, 16 giugno 1970, in *Rep. Giur. it.*, 1970, voce *Comunione e condominio*, n. 50.

individuarli²⁶ e, comunque, dopo la riforma della disciplina del condominio, l'art. 67, comma 8, disp. att. c.c. stabilisce che il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale²⁷.

Si deve tenere poi conto che l'amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condomino, e cioè dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale minore sulla singola unità immobiliare, sicché viene esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare. Il diritto relativo possiede infatti natura di diritto personale di godimento *sui generis* e non di diritto reale su cosa altrui come il diritto di abitazione²⁸.

8. Conseguenze in tema di spese condominiali dell'opponibilità del diritto reale minore al condominio.

Dall'opponibilità, emergente dalla trascrizione nei registri immobiliari²⁹, del diritto reale limitato al condominio discende, come si è accennato, che quest'ultimo, nella persona dell'amministratore, è tenuto a osservare le disposizioni previste dagli artt. 1004 e 1005 c.c., riguardanti la ripartizione delle spese fra il nudo proprietario e l'usufruttuario, pur nella solidarietà ora prevista dall'art. 67, disp. att. c.c.³⁰.

In relazione al pagamento degli oneri condominiali la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa e anche le spese dovute dall'usufruttuario o dall'*habitor* si configurano come obbligazioni *propter rem*³¹. Per questo, sul piano processuale, è possibile rimediare facilmente all'eventuale azione per il pagamento delle spese condominiali proposta per l'importo complessivo relativo all'unità immobiliare relativa contro il solo nudo proprietario o il solo titolare del diritto minore (sul presupposto erroneo che l'uno o l'altro fosse pieno proprietario).

Costituisce infatti una mera e consentita *emendatio libelli* la richiesta, precisata da parte del condominio opposto in sede di comparsa di costituzione e risposta, di un importo minore rispetto a quello ingiunto, corrispondente alle sole spese condominiali di manutenzione e di amministrazione ordinaria, con esclusione di quelle di straordinaria amministrazione, in ragione della titolarità, in capo all'obbligato, non del diritto di proprietà, come era stato esposto nel ricorso per decreto

²⁶ Sul punto, Cass., 27 ottobre 2006, n. 23291, cit.

²⁷ Cfr. Cass., 19 ottobre 2022, n. 30877, in banca dati *De Jure*.

²⁸ In materia, si segnala Cass., 23 maggio 2022, n. 16613, in banca dati *De Jure*.

²⁹ Cfr. Cass., sez. un., 8 aprile 2002, n. 5035, in banca dati *De Jure*; Cass., 3 agosto 2007, n. 17039, *ibidem*; Cass., 25 gennaio 2007, n. 1627, *ibidem*; Cass., 9 ottobre 2017, n. 23621, *ibidem*.

³⁰ Si vedano: Cass., 4 luglio 2013, n. 16774, in banca dati *De Jure*; Cass., 27 ottobre 2006, n. 23291, *ibidem*; Trib. Salerno, sez. I, 4 marzo 2020, n. 866, cit.

Cass., 30 novembre 2017, n. 28763, in *Guida al diritto*, 2018, fasc. 11, p. 40, precisa che le deliberazioni dell'assemblea sono da considerare nulle, per impossibilità dell'oggetto, solo se adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese e, dunque, in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, e occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale.

³¹ Per tutte, cfr. Cass. civ., sez. II, 19 aprile 2017, n. 9920, in banca dati *De Jure*.

ingiuntivo, ma del diritto reale di abitazione sulla stessa unità immobiliare, il quale rappresenta, rispetto al diritto di proprietà, una situazione derivata minore³².

Si tratta di una fattispecie che poteva senz'altro porsi con più facilità nel vigore della precedente normativa, che non prevedeva l'anagrafe condominiale con l'indicazione dei titolari dei diritti gravanti sugli immobili, tuttavia anche attualmente può darsi il caso di segnalazione errata o di altro motivo che ingeneri confusione nell'individuazione sia del soggetto debitore, sia del relativo diritto vantato sull'immobile condominiale.

In ogni caso, l'assemblea condominiale non ha la possibilità di interferire circa l'imputazione e la ripartizione dei contributi stabiliti dalla legge, poiché non appare rientrare nei poteri conferiti all'assemblea stessa quello di introdurre deroghe, le quali inciderebbero su diritti individuali altrui³³.

9. Disciplina sui diritti reali e norme in tema di condominio: la differenza fra innovazioni condominiali e riparazioni del bene in usufrutto.

Come stiamo vedendo, nel caso in cui l'immobile gravato da servitù personale (usufrutto, uso, abitazione) faccia parte di un condominio, occorre verificare non solo la normativa in materia dettata per il diritto reale su cosa altrui, ma anche quella circa il condominio, al fine di determinare esattamente le obbligazioni a carico del proprietario e del titolare dello *ius in re aliena*.

Al riguardo, un primo aspetto che viene in rilievo è quello individuato dall'art. 1005 c.c., riguardante la fattispecie di rinnovamento delle entità (tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta) bisognevoli di riparazione, al fine della ripartizione delle spese relative alla cosa oggetto di usufrutto. La fattispecie menzionata, infatti, non corrisponde a quella di innovazione, alla quale fanno riferimento, in materia di condominio negli edifici, gli artt. 1120 e 1121 c.c.

Il primo concetto deve essere posto in relazione a opere comportanti la sostituzione di entità preesistenti, ma ormai inefficienti, con altre pienamente efficienti.

Il secondo riguarda, invece, le opere che importano un mutamento della cosa nella forma e nella sostanza, con aggiunta di entità non preesistenti o trasformazione di alcuna di quelle preesistenti³⁴.

10. La riparazione e la manutenzione dell'immobile condominiale gravato da usufrutto.

³² Il riferimento è nuovamente a Cass., 19 aprile 2017, n. 9920, cit., ove si precisa, inoltre, che si ha *mutatio libelli* nell'ipotesi in cui la parte muti l'oggetto della pretesa ovvero quando introduca nel processo, attraverso la modificazione dei fatti giuridici posti a fondamento dell'azione, un tema di indagine e di decisione completamente nuovo, fondato su presupposti totalmente diversi da quelli prospettati nell'atto introduttivo e tale da disorientare la difesa della controparte e da alterare il regolare svolgimento del contraddittorio.

³³ In materia, cfr.: Cass., 28 agosto 2008, n. 21774, in *Rep. Foro it.*, 2008, voce *Usufrutto*, n. 8; Cass., 27 ottobre 2006, n. 23291, in *Vita not.*, 2007, I, p. 163.

³⁴ In questo senso, già Cass., 4 gennaio 1969, n. 10, in *Riv. giur. edil.*, 1969, I, p. 927, e *Foro it.*, 1969, I, c. 1191, con nota di BRANCA.

Si veda anche MUSOLINO, *Usufrutto immobiliare e spettanza delle spese. La prevenzione e l'eliminazione dei deterioramenti per la vetustà dell'immobile*, in *Riv. not.*, 2020, p. 1171.

E' opportuno, poi, considerare che neppure le nozioni di 'riparazione' e di 'manutenzione'³⁵ sono in linea di principio sovrapponibili.

La prima ha, infatti, riguardo all'opera con cui si rimedia a un'alterazione già verificatasi nello stato del bene come conseguenza dell'utilizzazione o a motivo di cause naturali; mentre, la seconda concerne l'attività volta a prevenire l'alterazione e il danneggiamento³⁶.

11. Il criterio di ripartizione interno delle spese per l'immobile condominiale fra usufruttuario e nudo proprietario.

Relativamente alla disciplina dell'usufrutto, che alla luce della riforma dell'istituto condominiale operata nel 2012, applichiamo nei rapporti interni fra nudo proprietario e usufruttuario dell'immobile condominiale, si può evidenziare che l'art. 1004, comma 1, c.c., prevede che sono a carico dell'usufruttuario le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria del bene.

E' l'art. 1005 c.c., poi, a disporre che sono a carico del nudo proprietario le riparazioni straordinarie, considerando come tali, con elencazione ritenuta dalla giurisprudenza di natura non tassativa, quelle necessarie affinché sia assicurata 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.

All'elenco effettuato dal legislatore, avente carattere meramente esemplificativo, la giurisprudenza aggiunge, per esempio, la riparazione degli ascensori nei palazzi a più piani³⁷.

La facoltà del proprietario di rifiutare le riparazioni predette, prevista dall'art. 1006 c.c., deve essere esercitata con una manifestazione espressa di volontà e prima che le operazioni siano eseguite. Chiarito ciò, il nudo proprietario non appare tenuto, neppure in via sussidiaria o solidale, alla corresponsione delle spese condominiali, spettanti all'usufruttuario.

L'art. 1006 c.c., infine, stabilisce la facoltà dell'usufruttuario di far eseguire a proprie spese le riparazioni poste a carico del proprietario, se quest'ultimo, previamente interpellato, rifiuta di eseguirle o ritarda l'esecuzione senza un giustificato motivo.

La lettura coordinata e l'interpretazione sistematica di tali statuizioni consentono di giungere alla conclusione che, nella materia *de qua* – diversamente che in generale – il legislatore ha inteso

³⁵ In materia, si veda MUSOLINO, *Usufrutto e manutenzione del bene*, in *Riv. not.*, 2010, p. 1053.

³⁶ Sul punto, cfr. Cass., 6 novembre 2015, n. 22703, in banca dati *De Jure*; Cass., 28 novembre 1998, n. 12085, in *Arch. locazioni e cond.*, 1999, p. 258, che precisa, inoltre, che, nel contratto di locazione, l'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in stato di servire l'uso convenuto (art. 1575, n. 2, c.c.) consiste nel provvedere a tutte le riparazioni necessarie a conservare la cosa nello stato in cui si trovava al momento della conclusione del contratto stesso in relazione alla destinazione considerata. Il locatore non è tenuto, invece, a compiere quelle successive modificazioni e trasformazioni, non previste dal contratto, che ineriscono all'idoneità specifica dell'immobile ed all'esercizio di una determinata attività industriale o commerciale per la quale è stato locato, in relazione a successive normative imposte dall'autorità.

³⁷ Si vedano già Cass., 17 aprile 1969, n. 1215, in *Monit. trib.*, 1969, p. 913; Cass., 11 gennaio 1968, n. 62, in *Giust. civ.*, 1968, I, p. 855, per le spese inerenti la sostituzione della cabina dell'ascensore; Trib. Napoli, 18 febbraio 1969, in *Giur. it.*, 1969, I, 2, c. 899.

derogare alla distinzione netta fra spese di riparazione (a cui si riferisce letteralmente l'art. 1006 c.c.) e spese di manutenzione straordinaria³⁸.

Ai fini della disciplina dell'usufrutto (e dell'uso e dell'abitazione), quindi, vi è una commistione fra le differenti nozioni di manutenzione e di riparazione, tanto che l'art. 1004, comma 2, c.c., nel far carico all'usufruttuario della manutenzione ordinaria (comma 1), gli addossa poi le riparazioni straordinarie (comma 2), resesi necessarie a seguito dell'inadempimento degli obblighi di manutenzione ordinaria.

Se questa è l'interpretazione corretta delle norme menzionate, lette alla luce dell'indagine sistematica su ciascuna di esse in rapporto alle altre, l'art. 1006 c.c. non va inteso nel senso di fare riferimento alle sole spese di riparazione, ma deve essere esteso anche alla differente fattispecie della manutenzione straordinaria.

La giurisprudenza di legittimità rileva che, diversamente opinando, si giungerebbe alla conclusione secondo cui, ponendo l'art. 1005 c.c., a carico del nudo proprietario, solamente le riparazioni straordinarie, la manutenzione straordinaria dovrebbe essere posta a carico dell'usufruttuario e una tale interpretazione non appare condivisibile, constatandosi che essa contrasta con la previsione espressa dell'art. 1004 c.c., che pone a carico dell'usufruttuario solo le spese e gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria del bene.

Le conclusioni a cui si giunge con l'interpretazione sistematica delle statuizioni di cui agli artt. 1004, 1005, 1006 c.c. vengono confermate se si coordinano le norme medesime con l'art. 1015, comma 1, c.c., nel quale trova ulteriore conforto l'orientamento positivo circa la piena sovrapponibilità delle nozioni di manutenzione e di riparazione, utilizzate in materia dal legislatore.

La norma ricordata, infatti, sanziona con la decadenza dall'usufrutto la condotta dell'usufruttuario che lasci andare i beni in perimento per mancanza di riparazioni ordinarie: si fa dunque utilizzo di una terminologia diversa rispetto a quella di 'manutenzione ordinaria', presente nell'art. 1004, comma 1, c.c., con riferimento alle attività a cui è tenuto l'usufruttuario medesimo.

Posto quanto fino a ora esaminato, possiamo concludere che ciò che rileva, al fine di distinguere fra gli interventi posti a carico dell'usufruttuario (o dell'utente o dell'*habitor*) e del nudo proprietario, non è la maggiore o minore attualità del danno da riparare, ma l'essenza e la natura dell'opera, e cioè il suo carattere di ordinarietà o di straordinarietà.

Questa caratterizzazione incide sul diritto di cui l'uno o l'altro dei due soggetti in esame sono titolari e, così, all'usufruttuario (cui compete l'uso e il godimento della cosa, *salva rerum substantia*) viene attribuito l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, con la relativa responsabilità.

Al nudo proprietario sono, invece, attribuite le opere che incidono sulla struttura e la destinazione della cosa, in quanto incidenti sull'utilizzazione del bene nel momento in cui la servitù

³⁸ Sulla ripartizione in generale delle spese fra il proprietario (nudo) e il titolare della servitù personale (usufrutto, uso, abitazione), si rimanda a: MUSOLINO, *L'usufrutto*, cit., p. 399 ss.; CATERINA, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, cit., 2009, p. 115; BIANCA, *Diritto civile*, vol. VI, *La proprietà*, Milano, 1999, p. 512; BARBERO, *L'usufrutto e i diritti reali*, cit., p. 333.

personale (usufrutto, uso o abitazione che sia) giunga a estinzione e la proprietà, grazie all'elasticità che la contraddistingue, si riespanda pienamente³⁹.

12. L'anticipazione da parte dell'usufruttuario delle spese a carico del nudo proprietario. Aspetti generali.

Nel regolare la ripartizione delle spese anche per gli immobili condominiali, la disciplina ex art. 1006 c.c. si occupa, fra l'altro, dell'anticipo da parte dell'usufruttuario delle spese gravanti, in base alla legge, sulla nuda proprietà.

All'interno del sistema di ripartizione delle spese fra titolare di una servitù personale e proprietario, definito dal combinato disposto degli artt. 1004-1005 c.c., l'art. 1005 c.c. appare coerente e allineato, completandolo, con l'art. 1004 c.c. Ciò viene dimostrato dal parallelismo, anzi dall'identità dell'espressione "sono a carico", adoperata, per un verso, con riferimento all'usufruttuario sia in rapporto alla manutenzione ordinaria, sia con riferimento alle riparazioni straordinarie, che si rendono necessarie a seguito dell'omissione della prima; e, per altro verso, egualmente adoperata con riguardo al proprietario per le riparazioni straordinarie.

E' stato osservato che, in entrambe le fattispecie, questo 'carico' è un termine economico, che diviene giuridico solo "negli sviluppi successivi. Ma primariamente non significa imposizione di un dovere giuridico"⁴⁰.

Sotto il profilo giuridico, in via primaria, tanto l'usufruttuario quanto il *dominus* ('nudo') hanno solo un onere, nel loro stesso interesse, di effettuare le riparazioni rispettivamente a loro carico.

L'onere in esame diviene obbligo per l'usufruttuario, quando al suo inadempimento si colleghi il sorgere di esigenze straordinarie, che si sarebbero evitate con la manutenzione ordinaria⁴¹.

Anche la sanzione di cui all'art. 1015 c.c., in tema di abuso del diritto, risulta essere in rapporto diretto con questa previsione, poichè la norma menzionata non stabilisce che l'usufrutto possa cessare se l'usufruttuario non adempie all'obbligo della manutenzione ordinaria; esso stabilisce, invece, che il diritto reale cessi per la mancanza di ordinarie riparazioni, mancanza che determini il perimento dei beni⁴². Ciò non contrasta con quanto fino ad ora visto, ma anzi appare

³⁹ In materia, cfr. Cass., 6 novembre 2015, n. 22703, cit.

Per la dottrina, ulteriori approfondimenti e segnalazioni bibliografiche, in MUSOLINO, *L'usufrutto*, cit., p. 415.

⁴⁰ In questi termini, BARBERO, *L'usufrutto e i diritti reali*, cit., p. 333.

Con riguardo alla disciplina dettata dall'art. 1006 c.c., si vedano anche MUSOLINO, *L'usufrutto*, cit., p. 421; CATERINA, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, cit., p. 119.

⁴¹ Per BARBERO, *L'usufrutto e i diritti reali*, cit., p. 334, "l'usufruttuario non ha l'obbligo giuridico di effettuare egli stesso le riparazioni straordinarie, che l'omissione dell'ordinaria manutenzione a suo carico abbia rese necessarie, ma ha l'obbligo di rimborsare, sopportandone il carico economico".

"E altrettanto pel proprietario, per quelle a suo carico, se non preferisca effettuarle adempiendo al proprio onere, quest'onere diventa obbligo nei confronti dell'usufruttuario di rimborsarlo senza interessi, alla fine dell'usufrutto, delle spese che abbia fatto per riparazioni straordinarie non causate da omissione dell'ordinaria manutenzione: obbligo vero e proprio a garanzia del quale l'usufruttuario gode perfino del diritto di ritenzione delle cose (art. 1006)".

⁴² Sull'abuso del diritto nell'usufrutto, MUSOLINO, *L'usufrutto*, cit., p. 497; BIGLIAZZI GERI, *Usufrutto, uso e abitazione*, cit., p. 271; CARNACINI, *Sull'abuso dell'usufruttuario*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1978, p. 468; quanto all'abuso delle

confermare che l'omissione della manutenzione ordinaria non assume rilevanza in se stessa, quanto piuttosto se sia la causa (della necessità di riparazioni straordinarie e) dell'andare in perimento.

13. Il pagamento da parte dell'usufruttuario degli oneri gravanti sulla nuda proprietà. Gli aspetti sostanziali.

Indipendentemente dal criterio discrezionale per la ripartizione delle spese fissato dal legislatore agli artt. 1004 e 1005 c.c., può darsi la fattispecie in cui l'usufruttuario, avvalendosi della facoltà riconosciutagli ex art. 1006 c.c., sostenga spese di spettanza del nudo proprietario.

Ciò può avvenire – in base al dettato all'art. 1006 c.c. in esame – in due fattispecie: si tratta di quella in cui il proprietario si rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico e di quella nella quale ne ritardi l'esecuzione senza che vi sia un giusto motivo.

Ponendo, del resto, in relazione i due principi generali che contraddistinguono la maggiore delle servitù personali, in base ai quali, da un lato, per il proprietario, deve restare salva la sostanza del bene gravato da usufrutto e, per l'usufruttuario, deve essere assicurato il godimento dei frutti del bene stesso, e, dall'altro, i frutti non si hanno, se non dedotte tutte le spese relative, ne consegue che, ove dall'usufruttuario si faccia una spesa posta a carico del proprietario, quest'ultimo deve rimborsare il primo.

13.1. L'esigibilità del credito solo all'estinzione dell'usufrutto.

Per ciò che riguarda il momento nel quale l'usufruttuario può esigere dal nudo proprietario la corresponsione dell'importo anticipato, la norma è esplicita nell'indicare la fine dell'usufrutto.

In base al canone dell'interpretazione letterale della legge (art. 12 prel.: *lex tam dixit quam voluit*), di conseguenza, fino a quando l'usufrutto non si estingue, il diritto dell'usufruttuario, pur sussistente, non è esigibile.

13.2. Il credito del nudo proprietario è infruttifero.

E' opportuno porre in evidenza che il rimborso avviene, poi, ancora sulla base dell'espressa previsione legislativa, senza corresponsione di interessi.

La mancata maturazione di interessi medesimi è dovuta al fatto che essi vengono sostituiti, nella fattispecie in esame, dal godimento in natura dell'immobile condominiale da parte dell'usufruttuario.

Per questo motivo, naturalmente, un discorso differente si deve fare in relazione agli interessi che dovessero maturare dopo il termine dell'usufrutto: questi ultimi sono invece dovuti, in base a quanto stabilito dall'art. 1282 c.c.

Secondo una non recente giurisprudenza, nella fattispecie di spese che l'usufruttuario non ha alcun obbligo o interesse ad anticipare, oppure che siano imposte da una qualsiasi autorità competente a ordinarle (come, per esempio, gli oneri derivanti ai frontisti di una strada pubblica a seguito del piano regolatore di una città), spetterebbe all'usufruttuario la facoltà di scelta fra

altre servitù personali, si rimanda a MUSOLINO, *Uso, abitazione e servitù irregolari*, cit., p. 99 (diritto di uso) e p. 408 (diritto di abitazione).

l'anticiparle (perché siano restituite dal proprietario, alla fine dell'usufrutto, senza interessi) o il farle anticipare immediatamente dal proprietario stesso⁴³.

L'obbligo di corrispondere gli interessi, durante il periodo di tempo in cui dura l'usufrutto, sussiste a carico dell'usufruttuario anche se le opere sono state eseguite nell'ipotesi appena esaminata di ordine dell'autorità⁴⁴.

14. Segue. Profili procedurali.

Dal punto di vista processuale, conseguenze importanti derivano dalla disposizione in base alla quale gli importi anticipati dall'usufruttuario, possono essere da lui ripetuti solo alla fine dell'usufrutto.

Da ciò deriva, infatti, che, prima di tale momento, egli è carente di azione e la sua domanda, sia essa di condanna con efficacia immediata ovvero di condanna "ora per allora" deve essere rigettata⁴⁵.

Per quanto riguarda le spese sostenute dall'usufruttuario, si è comunque anche giudicato che quest'ultimo può proporre, antecedentemente al termine dell'usufrutto, azione di accertamento della sussistenza di presupposti utili per chiedere un soddisfacimento, che viene comunque rimandato al futuro.

Non ha, invece, la possibilità di intentare azione di condanna differita nel tempo, poiché la domanda di condanna è proponibile solo al momento in cui cessa il diritto di usufrutto⁴⁶.

15. L'anticipazione da parte del nudo proprietario delle spese a carico dell'usufruttuario.

Può darsi la fattispecie in cui le opere per le riparazioni straordinarie vengono compiute a spese del proprietario: in questo caso, l'usufruttuario non risulta obbligato a rimborsare le spese occorse.

Sulla base della previsione legislativa (art. 1005, comma 3, c.c.), egli è tenuto solo a corrispondere gli interessi per la somma *de qua*, durante tutto il periodo di cui gode del diritto reale su cosa altrui.

Può aggiungersi, anche se la norma non lo specifica, che la corresponsione in parola è sempre dovuta (la norma è tassativa), indipendentemente dai vantaggi concreti che effettivamente gli derivino dalle opere eseguite dal proprietario; non è, quindi, consentito addurre prova contraria, al fine di essere esentato dall'obbligazione riguardante il pagamento degli interessi⁴⁷.

Gli artt. 1005 e 1006 c.c., innovativi rispetto alla disciplina previgente⁴⁸, si ispirano al criterio per cui delle opere di riparazione straordinaria si giova comunque anche l'usufruttuario, in quanto la conservazione del bene contribuisce alla produzione del reddito.

⁴³ Si veda la risalente Cass., 8 aprile 1941, n. 1008, in *Rep. Foro it.*, 1941, voce *Usufrutto*, n. 20.

⁴⁴ Cfr. Cass., 8 aprile 1941, n. 1008, cit.

⁴⁵ In proposito, cfr.: Cass., 6 novembre 2015, n. 22703, in banca dati *De Jure*; nonché già Cass., 13 ottobre 1958, n. 3230, in *Giust. civ.*, 1959, I, p. 516; App. Firenze, 20 maggio 1960, in *Rep. Giust. civ.*, 1960, voce *Usufrutto*, n. 8.

⁴⁶ In questo senso, si pronunziano: Trib. Sanremo, 16 novembre 1964, in *Rep. Foro it.*, 1965, voce *Usufrutto*, n. 14; App. Firenze, 20 maggio 1960, *ivi*, 1960, voce cit., n. 8 e 9.

⁴⁷ In materia, si veda DE MARTINO, *Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione*, cit., p. 304; e, in giurisprudenza, già Trib. Venezia, 25 gennaio 1962, in *Rep. Foro it.*, 1962, voce *Usufrutto, uso e abitazione*, n. 10.

⁴⁸ Tale considerazione, che risulta utile a fini applicativi, viene effettuata dalla non recente Trib. Chieti, 6 giugno 1950, in *Rep. Foro it.*, 1951, voce *Usufrutto*, n. 23.