

## **L'USUFRUTTUARIO PUO' RECUPERARE LE SPESE CONDOMINIALI DAL TITOLARE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE**

E' noto 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 dai condòmini e cioè dall'effettivo proprietario dell'immobile o dal titolare di altro diritto reale sulla singola unità immobiliare (come per esempio l'usufruttuario). Ne consegue che è esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge del proprietario o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare. Il diritto al godimento della casa familiare si configura infatti come un diritto personale di godimento *sui generis*. In questo senso si è espresso il Tribunale di Milano, tredicesima sezione civile, nella sentenza 28 febbraio 2023 numero 1590, che ha invece ritenuto legittimato l'usufruttuario a chiedere al titolare del diritto di abitazione, il rimborso delle spese versate al condominio per l'appartamento occupato da quest'ultimo.

**Il caso.** Nella fattispecie al vaglio del Tribunale di Milano, il titolare del diritto al godimento dell'abitazione familiare ha presentato opposizione al decreto ingiuntivo per mezzo del quale l'usufruttuario dei locali gli aveva intimato il pagamento della somma di Euro 5.804,79 oltre interessi e spese. Per l'opponente infatti l'usufruttuario dei locali - che non era proprietario - non era legittimato a richiedere al titolare del diritto di abitazione il pagamento delle spese di condominio.

Si costituiva in giudizio l'usufruttuario chiedendo il rigetto dell'opposizione con conferma del decreto ingiuntivo.

**La decisione.** Per il Tribunale di Milano l'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'usufruttuario non è fondata. Ed infatti l'usufruttuario è considerato a tutti gli effetti condomino (Cassazione 15010/2010). In particolare l'usufruttuario è considerato "*condomino*" per quanto attiene alle spese di amministrazione e di manutenzione ed è obbligato direttamente verso il condominio al pagamento di queste, mentre al proprietario competono soltanto le altre spese, cioè le spese per le innovazioni, la manutenzione e le riparazioni straordinarie (in questo senso: Cassazione 5 novembre 1990 numero 10.611 e Cassazione 17 Aprile 1969 numero 1215). Ciò si ricava dagli articoli 1004 e 1005 del Codice Civile in tema di usufrutto che pongono a carico dell'usufruttuario gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria nonché alle riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento agli obblighi di ordinaria manutenzione, mentre accollano al nudo proprietario le riparazioni straordinarie. Come tutte le obbligazioni nelle quali la qualità di debitore dipende da quella di proprietario o di titolare di altro diritto reale - che traggono cioè origine dal diritto su una cosa - anche le spese alle quali è tenuto l'usufruttuario si configurano come obbligazioni *propter rem*. Ne consegue che l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali in capo all'usufruttuario lo legittima a richiedere il rimborso nei confronti del titolare di altro diritto di godimento dell'immobile come per esempio: il conduttore; l'assegnatario; il comodatario.

Deve ritenersi pertanto infondata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva del titolare del diritto di abitazione.

Tanto più che all'amministratore di condominio non è consentito agire direttamente contro il coniuge o il convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare, configurandosi il diritto al godimento della casa familiare come un "*diritto personale*" di godimento *sui generis*, e non come un "*diritto reale*", (Cassazione 16.613/2022).

In definitiva il Tribunale di Milano ha respinto l'opposizione e condannato la titolare del diritto di abitazione al pagamento delle spese.

Matteo Rezzonico