

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

02 Gen 2018

L'usufruttuario può impugnare la delibera sui lavori straordinari

di Luana Tagliolini

L'usufruttuario è legittimato a impugnare la delibera con cui si approvano i lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio.

Se in virtù della solidarietà fra usufruttuario e nudo proprietario prevista dall'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, 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.

Tali principio è stato applicato di recente dal Tribunale di Massa (sentenza del 6 novembre 2017) che ha respinto, perché infondata, l'eccezione di un condominio, convenuto in giudizio per vari motivi, che contestava la legittimazione attiva di un condomino-usufruttuario che aveva impugnato una delibera riguardante i lavori straordinari.

Il giudice di merito, per decidere, ha richiamato l'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione, che introduce la responsabilità solidale tra l'usufruttuario e nudo proprietario per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione, pur mantenendo una netta distinzione nell'ambito dell'esercizio del diritto di voto.

All'usufruttuario è riconosciuto il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni riguardanti le riparazioni straordinarie e le innovazioni il diritto di voto spetta al nudo proprietario.

La norma fa salvi i casi in cui l'usufruttuario non decida di sostituirsi nel sostegno delle spese straordinarie perché, per esempio, il nudo proprietario ritarda l'esecuzione di un lavoro senza giusto motivo oppure in quelle riguardanti le addizioni o le migliorie. In tutti i casi l'avviso di convocazione deve essere inviato a entrambi (articolo 67, comma 7).

Nella fattispecie sottoposta all'esame al tribunale di Massa l'usufruttuario aveva impugnato la delibera con cui si erano approvati lavori straordinari. A fronte della contestazione del condominio sulla legittimazione dell'usufruttuario all'impugnazione, il giudice di merito ha ritenuto che, se sussiste la responsabilità solidale nel pagamento dei contributi perché la delibera è vincolante per entrambi e, nei confronti di entrambi, l'amministratore può adire le vie legali per il recupero del credito del condominio, non si può non riconoscere ad entrambi il

diritto di contestarla.

Sussiste, quindi, la legittimazione attiva dell'usufruttuario nell'impugnazione della delibera che ha approvato i lavori straordinari.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved