

Condominio – oneri condominiali – in genere - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 9920 del 19 aprile 2017 commento

Spese ordinarie – titolare di diritto di abitazione – obbligo – sussistenza - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 9920 del 19 aprile 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Anche il titolare del diritto reale di abitazione di un appartamento è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio. A tale soggetto, infatti, per effetto del rinvio contenuto nell'art. 1026 c.c., si applicano le norme in materia di usufrutto, con particolare riferimento agli artt. 1004 e 1005 c.c. (spese a carico dell'usufruttuario e spese straordinarie).

Le spese in questione costituiscono obbligazioni propter rem e, pertanto, sono strettamente collegate alla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa e, come tali, devono essere sostenute dall'habitor.

In aggiunta a quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza in commento occorre evidenziare, da un lato, che - ai sensi dell'art. 1130, n. 6, c.c. - l'amministratore del condominio deve iscrivere nel registro dell'anagrafe condominiale le generalità anche dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento e, dall'altro, che le norme di cui all'art. 67, disp.att.c.c., proprio per il rinvio contenuto nell'art. 1026 cit., sono applicabili in via analogica anche al soggetto che gode del diritto di abitazione.

Il tutto, malgrado l'evidente omissione da parte del legislatore, il quale non ha considerato la fattispecie in sede di rielaborazione del codice del condominio.