

## **LA CASSAZIONE STABILISCE I CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA TRA USUFRUTTUARIO E NUDO PROPRIETARIO**

La Cassazione, con sentenza della II Sezione del 6 novembre 2015 n. 22703, si è espressa sui criteri di ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria relativi a un bene concesso in usufrutto. In particolare, secondo i giudici, l'usufruttuario ha l'onere di provvedere a tutto quello che riguarda la conservazione ed il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, mentre il nudo proprietario ha l'onere di provvedere alle opere che incidono sulla struttura la sostanza e la destinazione della cosa. La sentenza trae origine da un caso in cui il nudo proprietario cita in giudizio l'usufruttuario, chiedendogli la restituzione delle spese sostenute per imposte, tributi ed interessi e a cui l'usufruttuario si oppone, chiedendo a sua volta il ristoro delle spese sostenute per le opere di manutenzione straordinaria realizzate presso l'unità immobiliare. In primo grado viene riconosciuto all'usufruttuario (parte convenuta) il rimborso delle spese sostenute, e rigettate le richieste del nudo proprietario (parte attrice); in appello, la Corte conferma ancora una volta le richieste del convenuto, al quale l'attore si oppone nuovamente, ricorrendo in Cassazione. I giudici della seconda sezione civile della Corte di Cassazione accolgono il ricorso del nudo proprietario, ed effettuano un'attenta interpretazione delle norme del codice civile che ripartiscono, fra usufruttuario e nudo proprietario, le spese della cosa oggetto di usufrutto, giungendo alla conclusione che:

- sono a carico dell'usufruttuario le spese necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva;
- mentre sono a carico del nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa perché afferiscono alla nuda proprietà.

Articolo a cura di:

### **Paolo Bellini**

*Presidente Nazionale A.N.A.M.A. – Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari  
Strategic Advisor Gabetti Property Solutions S.p.A.  
Presidente Sparkasse Immobilien S.r.l.*