16 giugno 2014 0:00

debiti lasciati dall'usufruttuario

Gentile ADUC,
come ogni anno, in questo periodo, l'amministratore del condominio ove ho una nuda proprietà, mi invia il conto delle spese ordinarie che l'usufruttuario si rifiuta di pagare. Come ogni anno vado da lui portandogli la copia di una sentenza (non ricordo di chi) e gli faccio presente che il rapporto nudo proprietario/usufruttuario è diverso dal rapporto che esiste fra proprietario ed inquilino, da lui portato come esempio. Non pago e gli chiedo di essere lasciato in pace il prossimo anno. Per il futuro ho però un dubbio. L'usufruttuario non sta pagando le spese condominiali, nè quelle verso il fisco. Non ha pagato l'Imu prima casa quando c'era (governo Monti), non paga la nettezza urbana. Fra qualche anno, quando diverrò pieno proprietario, chi dovrà pagare i debiti pregressi? Io, gli eredi o nessuno?
Navigando in internet ho trovato diversi casi simili a quello che vi ho posto. Confrontando fra loro le risposte di avvocati o presunti tali, ho notato che non sono univoche. Alcuni dicono che tutti i debiti dell'usufruttuario saranno a carico degli eredi. Altri affermano invece che i debiti (spese condominiali) saranno a carico del neo pieno proprietario, anche se solo quelli degli ultimi due anni, gli altri andrebbero persi. Per le spese verso il fisco ho invece trovato la confusione più completa, più versioni, tutte diverse fra loro.
Stabilito che, fino a quando l'usufruttuario sarà in vita, non dovrò pagare niente, mi sapreste invece dire come andrà a finire poi, relativamente ai debiti verso il condominio e quelli verso il fisco.
In attesa della vostra risposta, ringrazio e porgo distinti saluti
Antonio, da Roma (RM)

Risposta:
l'usufruttuario e' grossomodo come se fosse un proprietario (qui la nostra scheda pratica ad hoc: http://sosonline.aduc.it/scheda/usufrutto_4328.php), per cui e' responsabile dei debiti che ha contratto verso la PA, debiti che non transitano poi verso di le quando, terminato l'usufrutto, entrera' in possesso del bene. Quindi la nettezza urbana e l'Imu non pagata (qui per l'Imu http://sosonline.aduc.it/scheda/imu+guida+all+uso_20316.php#Voce_7) ricade su questa persona, cosi' come tutte le utenze che lei, successivamente non dovra' volturare su di se' ma adire un nuovo contratto (i gestori energetici, in genere fanno resistenza in merito, ma hanno torto loro). Per il condominio, invece, chi subentra nei diritti di un condomino (lei in questo caso) e' obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente; quindi uno dei due deve pagare per questi periodi, e chi ha ragione deve poi rifarsi su chi ha torto. Qui le norme: http://sosonline.aduc.it/scheda/condominio+guida_21395.php#Voce_10
Ovviamente, in caso di eredita' la situazione e' diversa: le inadempienze legate all'immobile che si eredita, fanno parte dell'eredita'.
Qui un po' di informazioni:
- http://sosonline.aduc.it/scheda/successione_11707.php
- http://sosonline.aduc.it/scheda/testamento_11709.php