Sportello legale

Con il contributo di
DS DEPRESBITERIS - SCURA STUDIO LEGALE

sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1



di **Domenico Nicosia (avvocato)**

Cosa prevedono le norme di legge

Le spese di manutenzione tra usufruttuario e titolare della nuda proprietà

Prima che i miei genitori morissero, hanno voluto dividere casa, immobili, terreni tra me e mia sorella. La casa in mare l'hanno data a mio fratello in usufrutto e a me in nuda proprietà. Ora mi sta sul groppone, oltre al costoso mutuo per la ristrutturazione, i lavori che si sono spese dai genitori, perché le spese da dividere formano per noi due un conto pesante: chi deve pagare, in questo caso? Grazie dell'aiuto. - Mariella



Il diritto di usufrutto è un diritto reale, ossia un diritto che si esercita su una cosa altrui e attribuisce al suo titolare il potere di godere del bene, traendone tutte le utilità possibili (come abitarlo, darlo in locazione, raccoglierne i frutti), con l'obbligo di conservarne la destinazione economica e di non alterarene la sostanza.

Il proprietario della cosa diventa il nudo proprietario, che conserva la titolarità del bene ma non può utilizzarlo fino alla cessazione dell'usufrutto. Quando si tratta di spese di manutenzione, la legge prevede una distinzione precisa tra spese ordinarie e straordinarie, stabilendo chi debba farsene carico. Le spese ordinarie di manutenzione (art. 1004 del Codice Civile) – quelle necessarie per mantenere l'immobile in buono stato garantirne il normale utilizzo – sono a carico dell'usufruttuario. Rientrano in questa categoria, ad esempio, la tinteggiatura, la sostituzione degli infissi usurati, la manutenzione degli impianti (idrosanitario, elettrico, di riscaldamento) e tutte le riparazioni necessarie per evitare il deterioramento del bene.

Le spese straordinarie – quelle che comportano un miglioramento strutturale o un rinnovamento significativo – sono invece a carico del nudo proprietario. Si tratta, ad esempio, del rifacimento del tetto, della sostituzione integrale degli impianti, della ristrutturazione, del consolidamento delle strutture portanti o di degli interventi che aumentano il valore dell'immobile.

La giurisprudenza ha più volte precisato che, in caso di controversia, la distinzione va effettuata in base alla natura dell'intervento e non alla sua entità economica. Un lavoro di modesta spesa può essere considerato straordinario se incide sulla struttura dell'immobile, mentre un intervento costoso ma necessario per mantenere l'uso ordinario rientra tra le spese ordinarie.

Nel vostro caso, quindi, se i lavori effettuati rientrano nella manutenzione ordinaria, l'onere spetta al fratello usufruttuario, che ha il diritto di godere dell'immobile e deve sostenerne i costi di conservazione. Se invece si tratta di interventi straordinari, come una ristrutturazione importante, la spesa compete a voi, nudi proprietari.

È sempre consigliabile, per evitare future contestazioni, documentare gli interventi e concordare preventivamente la loro natura e la relativa ripartizione tra le parti, eventualmente con l'assistenza di un tecnico o di un legale.

IL QUESITO/2



di **Biagio Depresbiteris (avvocato)**

L'Arbitro bancario finanziario

Truffe telematiche: ecco com'è possibile recuperare i soldi persi

A settembre sono stato contattato su cellulare privavo con un messaggio per me il passaggio pedonale e una link per un quest'ultimo. Dopo aver inserito i miei dati le coordinate bancarie, ho scoperto che era stata truffa e mi sono stati effettuati diversi bonifici non autorizzati. La banca mi ha detto che non può rimborsare le somme. È possibile ottenere il rimborso? Quali sono le tutele?

- Giuseppe



La normativa che regola le società cooperative di credito stabilisce che la morte di un socio comporta la trasmissione delle sue quote agli eredi, secondo le regole generali di successione. Le quote non si estinguono ma vengono trasferite a coloro che subentrano nel patrimonio del defunto, salvo eventuali limitazioni previste dallo statuto della banca cooperativa.

In linea generale, lo statuto può prevedere particolari condizioni per la liquidazione delle quote, come il diritto di recesso da parte dell'ente o la necessità di ottenere l'approvazione del Consiglio di amministrazione. In molti casi, le banche cooperative prevedono che, in caso di morte del socio, gli eredi possano richiedere la liquidazione delle quote solo dopo l'approvazione del bilancio dell'esercizio in cui è avvenuto il decesso, al fine di esaminare la stabilità patrimoniale e la corretta gestione della cooperativa.

L'articolo 2514 del Codice Civile stabilisce che, salvo diverse disposizioni statutarie, il socio cooperatore non può trasferire le proprie quote senza l'autorizzazione dell'organo amministrativo della banca. Alla morte del socio, gli eredi subentrano nei suoi diritti e obblighi e possono chiedere la liquidazione delle quote secondo le modalità stabilite dallo statuto e nel rispetto delle norme di legge.

In caso di truffa, la tutela del cliente è disciplinata dal Codice Civile e dalle norme che regolano i servizi di pagamento, in particolare dal D.lgs. 27/2010 (come modificato dal D.lgs. 11/2010 di attuazione della direttiva europea sui servizi di pagamento).

La banca deve rimborsare le somme indebitamente prelevate, salvo che dimostri che l'operazione è stata autorizzata, che il cliente ha agito con dolo o colpa grave, o che non ha adottato le misure di sicurezza previste.

In caso di diniego da parte della banca, il cliente può presentare un ricorso all'Arbitro bancario finanziario (ABF), che è un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie tra clienti e banche. L'ABF può disporre il rimborso delle somme sottratte, se ritiene che la banca non abbia adottato adeguate misure di sicurezza o non abbia informato correttamente il cliente sui rischi delle truffe telematiche.

È importante agire tempestivamente, denunciando l'accaduto alle autorità competenti e comunicando subito alla banca l'operazione fraudolenta, per aumentare le possibilità di ottenere il rimborso.

IL QUESITO/3



di **Annalisa Scura (avvocata)**

Limiti alla pretesa del proprietario

Il rilascio dell'immobile senza attendere scadenza del primo quadriennio

Qualche tempo fa ho locato a mio immobile a una famiglia. Alla scadenza del contratto i ragazzi mi hanno riconsegnato l'appartamento in pessime condizioni: muri rovinati, porte danneggiate e impianti non funzionanti. Posso chiedere il risarcimento dei danni? Come posso dimostrare l'entità?

- Beatrice da Pistoia



Il contratto di locazione, stipulato per iscritto con data certa, è disciplinato dagli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile, che definiscono gli obblighi del locatore e del conduttore. In base a tali norme, il conduttore è tenuto a restituire l'immobile alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme alla destinazione.

Nel caso di danni all'immobile, il locatore ha diritto al risarcimento dei danni causati dal conduttore, che può consistere nella riparazione dei danni o nel pagamento di una somma di denaro pari al costo delle riparazioni.

La giurisprudenza ha più volte affermato che il conduttore è responsabile dei danni che non dipendono dal normale uso dell'immobile, rispondendo anche per omessa manutenzione o per l'uso improprio delle strutture (Cass. Sez. III, n. 431/98).

Per ottenere il risarcimento, è fondamentale documentare l'entità dei danni. È consigliabile redigere un verbale di riconsegna dell'immobile, possibilmente con la presenza di un tecnico di fiducia o di un testimone, nel quale siano descritti dettagliatamente i danni riscontrati, e allegare fotografie e preventivi di spesa per la riparazione.

In alternativa, è possibile richiedere una perizia tecnica che attesti lo stato dell'immobile e quantifichi il costo degli interventi necessari.

Il risarcimento può essere richiesto al conduttore, anche trattenendo, se previsto dal contratto, parte del deposito cauzionale. Se il conduttore non adempie spontaneamente, è possibile agire in giudizio per ottenere il risarcimento, presentando la documentazione raccolta.

È importante agire tempestivamente, poiché le azioni di risarcimento danni si prescrivono generalmente in cinque anni dal momento della consegna dell'immobile, salvo diversi termini previsti dal contratto o da specifiche norme di legge.