

Eredità: oneri beneficiario diritto di abitazione

13 Marzo 2021



Mia zia è deceduta e ha lasciato testamento olografo dove nomina eredi dei suoi beni immobili e mobili i suoi tre nipoti. Uno dei due alloggi era affittato con regolare contratto di locazione alla badante che prestava servizio presso la zia e che risulta destinataria a titolo di legato del diritto di abitazione dell'alloggio che stava affittando. Vorrei sapere se la badante è tenuta a continuare a corrispondere il canone e come vengono ripartite le spese?

Con riguardo al contratto di locazione, una volta che la badante - con il testamento pubblicato - diviene titolare di un diritto reale di godimento (abitazione o usufrutto) vita natural durante, gli effetti contrattuali dell'affitto vengono meno a causa della riunione di due fattispecie giuridiche nella medesima persona.

Per tale motivo, a meno che non sia previsto diversamente dal testamento, la badante non avrà più l'onere di pagare alcun canone di locazione, né altra forma di garanzia economica, essendo prevalenti le volontà testamentarie.

Con riguardo al pagamento dell'IMU, in forza dell'art. 13, comma 2, decreto legge n. 201 del 2011, l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili.

Per tale motivo, la badante sarà chiamata al pagamento dell'imposta municipale unica, anche se non proprietaria dell'immobile (Cassazione civile, sez. trib., 30/04/2019 n. 11416).

Stesso discorso vale per la TASI, destinata al finanziamento di servizi pubblici rivolti alla collettività e, quindi, richiesta ai possessori a qualsiasi titolo dell'immobile, e non ai proprietari non detentori.

Con riguardo alle spese condominiali, occorre distinguere le spese ordinarie da quelle straordinarie (quelle occorrenti per l'uso da quelle necessarie per la conservazione

delle parti comuni): tale differenziazione è utile per individuare le spese a carico della badante (spese ordinarie) da quelle a carico degli eredi, quali nudi proprietari.

Facendo un esempio, sono a carico della badante le spese per la manutenzione dell'ascensore, mentre sono a carico dei nudi proprietari le spese per il rifacimento della facciata, o per la ristrutturazione del vano scala, parte comune dell'edificio.

Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. Salvatore Cirilla

(da www.laleggepertutti.it)