

**ANACI – Associazione Nazionale Amministratori Condominiali  
e Immobiliari – Sede provinciale di Roma**

**Seminario del 18/09/2012 –**

**IL CONDUTTORE NEL CONDOMINIO: LIMITI E DIRITTI**

**(Relazione Giovanni ARTURI)**

Il conduttore è uno dei soggetti del contratto di locazione, individuabile, in virtù della definizione, datane dall'articolo 1571 del codice civile, come *il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.*

Nell'ipotesi in cui la cosa immobile, oggetto del contratto di locazione, si trovi all'interno di un edificio condominiale, il conduttore si troverà "catapultato", di fatto, all'interno della realtà condominiale, senza, però, in via generale, esserne giuridicamente coinvolto, se non in relazione a determinate, specifiche situazioni.

**- IL CONDUTTORE E L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE**

In particolare, l'articolo 10 della legge n. 392 del 27/07/1978, comunemente conosciuta come "legge dell'equo canone", testualmente, recita *"Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.*

*Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.*

*La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.*

*In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.*

*Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini".*

Preliminarmente, avuto riguardo alle conseguenze giuridiche, della norma codicistica, sopra riportata, occorre rilevare che la stessa presenta, quale unico effetto, la disciplina dei rapporti tra locatore e conduttore, senza riflesso alcuno né sul disposto dell'articolo 66, delle disposizioni di attuazione del codice civile, relativo alle modalità di convocazione dell'assemblea condominiale, né sulla normativa generale, in materia di condominio degli edifici, in quanto il potere, riconosciuto, all'amministratore di condominio, dall'articolo 63, delle disposizioni di attuazione del codice civile – consistente nella richiesta di decreto di ingiunzione, immediatamente esecutivo, ai fini della riscossione dei contributi, in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea – potrà essere esercitato direttamente ed esclusivamente nei confronti di ciascun condomino, essendo escluso, il relativo esercizio, direttamente nei confronti dei conduttori, delle singole unità immobiliari, anche in riferimento a quelle spese, relative alla gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, riguardo alle quali il conduttore è titolare del diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle relative assemblee condominiali (Corte di Cassazione, sent. n. 1104 del 03/02/1994 e Corte di Cassazione, sentenza n. 4802 del 22/04/1992). Peraltro, la legittimazione passiva del conduttore, nel procedimento monitorio, ex articolo 63 disp.att.c.c., finalizzato al recupero dei contributi condominiali, non sussisterebbe nemmeno nell'ipotesi in cui, venisse previsto, nel contratto di locazione, il pagamento diretto, delle spese comuni, da parte del conduttore, in favore dell'amministrazione condominiale (Corte di Cassazione, sent. n. 1998 del 04/07/1952).

Tornando alle conseguenze giuridiche, in ambito condominiale, (o, meglio, all'assenza delle stesse), del disposto dell'articolo 10 legge 392/1978, nel ribadire l'assenza di ogni relativo effetto, sulla previsione di cui all'articolo 66 disp. att. cod. civ., la norma in esame non presenta incidenza alcuna sulle modalità di convocazione dell'assemblea del condominio, in cui siano presenti uno o più

conduttori. Il sesto comma, dell'articolo 1136, del codice civile, subordina il potere deliberativo dell'assemblea alla convocazione, alla relativa riunione, della totalità dei partecipanti al condominio. La norma, di cui all'articolo 10 della legge 392/1978, avendo finalità di tutela del conduttore, nell'ambito esclusivo del rapporto di locazione, non vincola l'amministratore di condominio, il quale rimane obbligato alla trasmissione, al solo proprietario locatore, della convocazione alla riunione assembleare. Superata la fase, relativa alla convocazione e alla costituzione, della riunione condominiale, la successiva fase deliberativa subisce un qualche aggiustamento, in conseguenza della sovrapposizione, al disposto dell'articolo 1136 del codice civile, del contenuto del citato articolo 10 legge 392/1978. In virtù dello stesso, infatti, al momento della espressione del voto, sulle deliberazioni attinenti alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, si verifica la "sostituzione legale" del condomino locatore con il conduttore; l'incidenza di quest'ultimo, in relazione alle deliberazioni di propria competenza, viene efficacemente espressa, nel dettato normativo richiamato, mediante l'utilizzo, certamente valutato dal legislatore nelle sue conseguenze, della proposizione "nelle" (.....*delibere dell'assemblea condominiale*), di più stringente efficacia, rispetto alla proposizione "sulle", utilizzata nel secondo comma, del medesimo art. 10 l. 392/1978, relativamente alle modalità di intervento del conduttore, in relazione alle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Al di là di tali sottigliezze terminologiche ed interpretative, occorre ribadire la necessità di operare riferimento alla figura del condomino – locatore, ai fini della valutazione circa la regolarità della convocazione e della costituzione assembleare; il conduttore, in virtù della tutela, riconosciutagli nell'ambito del rapporto locatizio, è titolare "*iure proprio*", ovvero indipendentemente dall'invito alla riunione o dalla delega del condomino locatore, del diritto di sostituirsi a quest'ultimo, nella votazione delle delibere, aventi ad

oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 384, del 13 gennaio 1995, ha operato talune interessanti valutazioni, interpretative, in merito alle conseguenze della applicazione del dettato dell'art. 10 legge 392/1978: in primo luogo, viene escluso che la norma in oggetto determini una "duplicazione di assemblee", determinando, in realtà, una riunione condominiale "allargata", in presenza di talune materie, alla partecipazione dei conduttori; viene, poi, ribadito, che l'articolo 10, in oggetto, si riferisce, in via esclusiva, al rapporto tra locatore e conduttore, non determinando alcun rapporto diretto, tra amministrazione condominiale e conduttore, ai fini del pagamento delle spese condominiali; viene, inoltre, affrontato, dalla Corte Suprema, il problema della apparente anomalia, derivante dalla difformità tra il soggetto deliberante le spese comuni – relative ai servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria – e il soggetto obbligato al relativo pagamento, nei confronti del condominio; la detta, apparente anomalia, viene risolta mediante la considerazione della preesistenza dell'obbligo contributivo del singolo condomino, rispetto alla delibera di approvazione dello stato di ripartizione delle spese stesse, da parte dell'assemblea condominiale (il condomino è, infatti, titolare, nei confronti del condominio, di una obbligazione *propter rem*).

Nel ribadire l'assenza, in capo all'amministratore del condominio, dell'obbligo di convocazione del conduttore, alla riunione assembleare, nella quale sia inserito, all'ordine del giorno, l'argomento relativo alle spese e alle modalità di gestione del servizio di riscaldamento e/o di condizionamento d'aria, l'incombente, in oggetto, graverà sul condomino locatore, il quale dovrà trasmettere l'avviso di convocazione al proprio conduttore, che dovrà riceverlo entro il termine di cinque giorni prima della riunione, in virtù della applicazione analogica dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione

del codice civile, praticabile a seguito del richiamo esplicito, contenuto nell'ultimo comma dell'articolo 10 legge 392/1978. L'omessa convocazione del conduttore, da parte del proprio locatore, non determina alcuna conseguenza sulla validità delle eventuali deliberazioni condominiali, assumendo rilevanza, esclusivamente, nell'ambito del rapporto tra locatore e conduttore, il quale, pertanto, potrà eccepire e dedurre, nei confronti del proprio locatore, ragioni, valutazioni ed argomentazioni, che avrebbe potuto rappresentare in sede assembleare, qualora gliene fosse stata offerta l'opportunità.

Alla fattispecie in esame è applicabile l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile, essendo, pertanto, il conduttore facoltizzato alla partecipazione, all'assemblea condominiale, tramite un proprio rappresentante.

Nell'ambito della generica formulazione, utilizzata dall'articolo 10 legge 392/1978, relativa "*alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria*", la giurisprudenza di merito ha individuato taluni specifici argomenti, ricompresi nella indicazione, generica, di cui al dettato normativo: nell'ambito delle spese e delle modalità di gestione del servizio, rientrano la scelta tra conduzione in economia o in appalto, la scelta dell'inizio e del termine del periodo di fornitura del servizio, la scelta del livello di calore da erogare, la scelta del fornitore, le scelte relative alla manutenzione, conservazione e modalità di esercizio, con i relativi costi; nessun potere decisionale, invece, può essere riconosciuto, ai conduttori, in merito alla trasformazione dell'impianto centralizzato.

Per quanto concerne lo svolgimento dell'assemblea condominiale, con la presenza di conduttori legittimati, occorre sottolineare il diritto, alla relativa partecipazione, sia del locatore che del relativo conduttore, il quale si sostituirà, legalmente, al primo, soltanto in occasione della espressione del voto, attraverso il quale il conduttore manifesterà la propria volontà, in maniera autonoma o, addirittura, divergente,

rispetto alle valutazioni del proprio locatore; eguale contestualità di intervento, con esclusione della "sostituzione legale", deve essere ammessa nelle riunioni, che abbiano ad oggetto la "modificazione degli altri servizi comuni".

Nell'ipotesi di contestazioni, in merito alla titolarità del diritto di voto, tra locatore e conduttore, il presidente dell'assemblea condominiale dovrà prontamente intervenire, attribuendo il relativo diritto al conduttore, in relazione alle deliberazioni di competenza del medesimo, ex articolo 10 legge 392/1978, pena la illegittimità della eventuale deliberazione.

Pertanto, ai fini della valutazione, circa la validità delle deliberazioni assembleari, che abbiano per oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, dovrà essere operata la applicazione contestuale dell'articolo 1136 del codice civile e dell'articolo 10 legge 392/1978.

In virtù della legge in oggetto, il conduttore è titolare della legittimazione alla impugnazione, dinanzi l'Autorità Giudiziaria, esclusivamente, delle deliberazioni assembleari, illegittime, che abbiano quale oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Conseguenza del potere deliberativo, riconosciuto al conduttore, con riguardo alle questioni relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria, è il diritto, del conduttore stesso, di impugnazione della relativa deliberazione condominiale, pur permanendo, eguale diritto, in capo al condomino locatore.

## **ASSEMBLEA DEI CONDUTTORI**

Gli ultimi tre commi, dell'articolo 10 legge 392/1978, riportati all'inizio della presente relazione, riguardano la diversa fattispecie dell'edificio, appartenente ad un unico proprietario, le cui unità immobiliari siano oggetto di rispettivi contratti di locazione; ai conduttori vanno equiparati gli assegnatari di unità immobiliari, appartenenti ad un ente pubblico. Nello specifico, la norma prevede la possibilità della costituzione, da parte dei conduttori, di un "condominio di gestione", avente ad oggetto il servizio di riscaldamento. Il condominio, così costituito, presenta una rilevanza giuridica, analoga a quella dell'ente di gestione, di cui agli articoli 1117, e seguenti, del codice civile, mutuando, addirittura, dal medesimo, talune norme di regolamentazione. La convocazione dell'assemblea, del "condominio di gestione", avviene, entro il termine di cui all'articolo 66 disp. att. codice civile, su iniziativa del proprietario dell'edificio o, nell'inerzia del medesimo, ad opera di almeno tre conduttori. L'assemblea, così convocata, è titolare di un potere deliberativo, limitatamente alle spese e alla gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Dal potere deliberativo, riconosciuto all'assemblea, del condominio di gestione, deriva l'esecutività e l'efficacia delle relative deliberazioni; ne discende, ad esempio, l'idoneità della deliberazione, di approvazione della ripartizione delle spese, relative al servizio di riscaldamento, quale prova scritta, ex articolo 633 codice di procedura civile, per l'ottenimento, in danno del conduttore moroso, del decreto ingiuntivo di pagamento della corrispondente quota di spesa. Occorre rilevare che, l'eventuale inerzia dei conduttori, nella fattispecie descritta, non esonera, comunque, il proprietario locatore, dall'obbligo di erogazione del servizio di riscaldamento.

## **CONDUTTORE E REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

Un rapporto diretto, tra conduttore e condominio, oltre quello, sopra trattato, relativo alle facoltà e ai poteri, direttamente esprimibili, nell'ambito condominiale, dal medesimo locatario, si configura, anche, in relazione alle disposizioni del regolamento di condominio, direttamente applicabili nei confronti del conduttore, il quale viene a trovarsi, nel rapporto con l'ente di gestione, relativamente alle disposizioni regolamentari, nella medesima posizione del proprio locatore, dal punto di vista sia sostanziale che processuale (posizione giuridica derivata). Infatti, il conduttore, tenuto al rispetto delle norme, del regolamento condominiale, relative ai vincoli di destinazione, delle singole unità immobiliari, può essere citato in giudizio direttamente dal condominio, nell'ipotesi di violazione del regolamento stesso, in una situazione di litisconsorzio necessario, dovendo, contestualmente, essere convenuto, in giudizio, anche il condomino locatore, in virtù della natura reale "dell'onere di destinazione" (Cass. civ., sez. II, 08/03/2006, n. 4920). Sul punto, la stessa Corte di Cassazione, con la sentenza n. 8239, del 29/08/1997, ha rilevato che *"il condomino, siccome principale destinatario, delle norme condominiali regolamentari, si pone, nei confronti della collettività, non solo come responsabile delle dirette violazioni di quelle norme, da parte sua, ma anche come responsabile delle violazioni, delle stesse norme, da parte del conduttore del suo bene, essendo tenuto, non solo ad imporre, contrattualmente, al conduttore, il rispetto degli obblighi e dei divieti, previsti nel regolamento, ma, altresì, a prevenirne le violazioni e a sanzionarle, anche mediante la cessazione del rapporto (nella fattispecie, i giudizi di merito avevano condannato il condomino a cessare l'utilizzazione abusiva del proprio appartamento, dato in locazione ad uso abitativo e in effetti adibito, dal conduttore, ad ambulatorio tricologico, in contrasto con il divieto del regolamento condominiale e a risarcire al condominio i danni conseguenti a tale uso, addebitando al condomino*



*locatore di non aver fatto ricorso ai rimedi giudiziari previsti, in particolare, dall'articolo 80 legge 392/1978, per l'ipotesi di uso diverso da quello pattuito"). Il condomino, il quale abbia locato la propria unità immobiliare, assume, nei confronti del condominio, una responsabilità, connessa alle proprie, eventuali violazioni, delle norme regolamentari, nonché una responsabilità, connessa alla eventuale violazione, delle medesime norme regolamentari, da parte del proprio conduttore, in virtù del mancato espletamento di tutte quelle attività, idonee alla rimozione della attività illegittima, dello stesso locatario.*

La medesima Corte di Cassazione ha rilevato la possibilità che il conduttore venga direttamente convenuto, in giudizio, dai condomini, senza necessità della contestuale citazione del condomino locatore, nell'ipotesi di difformità, nelle modalità di utilizzazione delle cose comuni, da parte del conduttore stesso, rispetto alle previsioni del regolamento condominiale, ovvero rispetto al disposto dell'articolo 1102 del codice civile (Cass. civ. 06/04/1991 n. 3600).

### ***RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA LOCATORE E CONDUTTORE***

Si ritiene utile un breve cenno alle modalità di ripartizione, delle spese accessorie, tra il locatore e il conduttore, che possono riguardare sia la singola unità immobiliare, sia le parti comuni dell'edificio. Tabelle di ripartizione, degli oneri accessori, risultano allegate, all'esito degli accordi intercorsi tra i sindacati dei proprietari di immobili e i sindacati degli inquilini, ai contratti di locazione, per uso abitativo, stipulati ai sensi dell'articolo 2, commi 1 e 3, della legge 9/12/1998 n. 431. Al di là delle previsioni, di cui alle dette convenzioni, l'articolo 9, della legge 27/07/1998 n. 392, prevede, espressamente, essere *interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine,*

*nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.*

Senza voler entrare nel merito degli oneri specifici, in via generale, gli elementi, capaci di indirizzare l'interprete nella imputabilità della spesa, sono la natura dell'intervento e l'ammontare del relativo impegno economico. In via generale, interventi, economicamente impegnativi, finalizzati alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione, alla installazione, alla sostituzione, anche parziale, di beni e/o impianti, individuali e/o condominiali, gravano, in linea di massima, sul proprietario locatore.

In merito, con riferimento al "rapporto" condominio - conduttore, infine, è interessante riportare quanto rilevato dalla Corte di Cassazione, nelle sentenze n. 2597 del 20/04/1984 e n. 6216, del 03/06/1991, con la quale vengono escluse dagli oneri accessori, posti, dall'articolo 9, legge 392/1978, a carico del conduttore dell'immobile, le spese relative al compenso, corrisposto all'amministratore del condominio e le spese sostenute, dal medesimo, nell'esercizio della sua attività (spese per cartoleria e contabilità, ecc.). Eguale considerazione riguarda i premi, relativi alla polizza globale del fabbricato condominiale (Cass. n. 6088/1988).

***Avv. Giovanni Arturi***