

ASSOCIAZIONE LIBERI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI SEDE DI BOLOGNA
- GRUPPO ASCOM CASA -
- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -
Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna Tel 051/ 648.75.24 Fax 051/648.76.73

_____ (*) _____

Convegno interdisciplinare di studi giuridici

Bologna 26 marzo 2015
Salone dei Carracci
Palazzo Segni Masetti

Relazione su:
Il Conduttore nell'ambito condominiale

a cura di ANDREA TOLOMELLI

libero professionista, giurista consulente esperto per le questioni condominiali
Amministratore di beni e patrimoni immobiliari – Mediatore Professionista
Giudice Arbitrale – TAGI Tribunale Arbitrale Giudiziale Italiano
Presidente dell'Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bologna
Vice Presidente Nazionale ALAC
Presidente della Consulta dei Servizi CONFCOMMERCIO BOLOGNA
Consigliere APPC e AVIC di Bologna.
Studio Tolomelli s.r.l.
40137 – Bologna - 12 de – 14 ab via Beniamino Gigli
tel. 051 / 44.41.38 – fax 051/44.51.147
studiotolomelli@gmail.com - www.studiotolomelli.it

In merito vexata queastio

della partecipazione del conduttore di unità immobiliare locate all'assemblea di Condominio

La legge di riforma dell'Istituto del Condominio negli edifici (l. 220/2012), con alcune modifiche operate al previgente testo, ha riaperto la tematica – viva in dottrina ed in giurisprudenza – in ordine alla partecipazione del conduttore all'assemblea di condominio.

Se da un lato, la diversa formulazione dell'art. 1136 c.c., penultimo comma, con la sostituzione del riferimento ai condomini con il più generale termine “*aventi diritto*”, e dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al c.c., con l'eliminazione del riferimento ai condomini, hanno dato nuova vita alla questione parendo argomenti a favore di un generale diritto di partecipazione del conduttore all'assemblea di condominio ed onere di convocazione di quest'ultimo da parte dell'Amministratore del Condominio, dall'altro lato, a conferma della tradizionale estraneità del conduttore alla compagine assembleare, vengono riaffermati e rafforzati – nell'ambito della medesima riforma dell'articolo 1136 c.c. - i riferimenti puntuali ai condomini ai fini della valutazione dei quorum costitutivi, e nel successivo articolo 1137 c.c. agli stessi condomini quali soggetti legittimati all'impugnazione dei deliberati assembleari.

Dobbiamo da subito premettere che, anche in tale caso, come osservato da diversi commentatori della norma di riforma di riforma, questa generalmente presenta l'utilizzo di termini di più lata accezione, rispetto alla puntualità tecnico giuridica a cui ci aveva abituato il legislatore del '42, come pure spesso si ha la sensazione che la legge di riforma sia stata scritta a più mani, di cui l'una non conosceva il lavoro dell'altra, con conseguenti sovrapposizioni o imprecisioni sorte nel lungo passaggio legislativo tra le Camera e Senato, che tra l'altro si è dilungato – forse oltremodo - per più anni sotto diversi Governi e Legislature.

Nello specifico, ricordiamo che, in un passaggio legislativo fu introdotto l'obbligo diretto del conduttore dell'unità immobiliare data in locazione verso il Condominio per il pagamento delle spese condominiali di sua competenza, previsione poi successivamente eliminata.

Tra l'altro, come osservato da alcuni commentatori della norma di riforma, la nuova affermazione “*aventi diritto*” in luogo di quella “*condomini*”, ben può intendersi come il frutto di una miglior precisazione di quell'onere dell'Amministratore di indirizzare la convocazione ai reali condomini e non ai condomini apparenti, attesa la nota diatriba giurisprudenziale sulla figura del “condomino apparente” (vedi intervento Saverio Luppino Archivio Locazione e Condominio 6/2014).

Riteniamo pertanto che, la questione non possa essere affrontata tanto in relazione alle terminologie usate, quanto, piuttosto, alla luce dei principi affermati nelle diverse pronunzie giurisprudenziali cimentatesi sul punto. Così:

Cassazione Civile , sez. II, 13 gennaio 1995, N° 384 : Quella prevista dall'articolo 10 della legge 392/1978 è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione,

per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria), dei conduttori, i quali su queste, deliberano in luogo dei condomini. **Trattasi di un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ispirata al principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui** (art. 9 l. 392/1978), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. **Ne consegue che, le predette disposizioni si riferiscono solo ai rapporti tra locatore e conduttore, mentre il Condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore**, tant'è che l'articolo 5 della stessa legge prevede la risoluzione a favore del solo locatore se il conduttore non gli rifonde gli oneri accessori a suo carico, **può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali**.

Cassazione Civile, sez II, 28 ottobre 1993, N° 10719 : A norma dell'articolo 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., l'Amministratore di un Condominio di un edificio può riscuotere pro quota e in base allo stato di ripartizione come approvato dall'assemblea, i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune **direttamente ed esclusivamente dai condomini restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari facenti parte del Condominio**, anche dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978 N° 392, la quale disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, **senza innovare in ordine alla normativa del codice civile relativa ai soggetti tenuti nei confronti dell'amministrazione di condominio di un edificio al pagamento dei contributi e delle spese di cui sopra**.

Cassazione Civile, sez II, 9 settembre 2008, N° 23345: In tema di Condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, **potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato**. **Ne consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio**.

Cassazione Civile, sez II, 22 aprile 1992, N° 4802: l'Articolo 10 della legge 27 luglio 1978 n° 392,, prevede con una norma eccezionale, un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario nelle assemblee dei condomini convocate sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria, **non ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 disposizioni di attuazione al codice civile, che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore**

dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'Amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul Condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione.

Cassazione Civile, sez III, 22 aprile 1995, N° 4588 : In tema di condominio negli edifici, dal combinato disposto degli articoli 1137 c.c., 9 e 10 della L. 392/1978 si desume che **il conduttore il quale abbia partecipato all'assemblea condominiale avente ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria, o sia stato posto in condizioni di parteciparvi, contribuendo alla relativa deliberazione, non può nel caso abbia omissis d'impugnare la deliberazione stessa, sottrarsi dal rimborsare al condomino locatore le menzionate spese**

Cassazione Civile, sez II, 18 agosto 1993, N° 8755 : L'art. 10 della L. 392/1978, il quale attribuisce al conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria e di intervenire senza voto nelle delibere relative alla modifica dei servizi comuni, riconosce implicitamente con il rinvio alle disposizioni del codice civile concernenti l'assemblea dei condomini, **il diritto dell'inquilino d'impugnare le deliberazioni viziate, sempreché abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria. Al di fuori delle situazioni richiamate, la norma in esame non attribuisce all'inquilino il potere generale di sostituirsi al proprietario, nella gestione dei servizi condominiali, sicché deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare la deliberazione dell'assemblea condominiale di nomina dell'Amministratore e di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo.** Vedi conformemente Cassazione Civile, sez II, 23 gennaio 2012 N° 392.

Pertanto a conclusione:

1. **Il conduttore ha sicuro diritto di intervenire** in luogo del locatore alle assemblee riguardanti le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, **in virtù dell'art. 10 della legge 392/1978** e del fatto che sostiene una "categoria di spese" che compongono il bilancio condominiale (salvo deroga nel contratto di locazione *inter partes*).
2. **Spesso è difficile scindere gli argomenti di competenza del conduttore da quelli di competenza del locatore**, nell'ambito della discussione assembleare, posto che, ad esempio, un bilancio di natura ordinaria contiene spese di

competenza del Conduttore e del Locatore; con la conseguenza che, non potendosi dividere il voto assembleare, dovrà, nel caso limite di contrasto tra locatore e conduttore, ipotizzarsi il ricorso al voto di astensione – oggi riconosciuto nella nuova formulazione dell'art. 1137 c.c. - tutt'al più accettando annotazioni di contestazioni e riserve a verbale; così facendo non si precluderà il diritto all'eventuale impugnazione e nemmeno si concorrerà al raggiungimento del quorum deliberativo.

3. **Le disposizioni di cui agli articoli 9 e 10 di quello che rimane della legge 392 /1978 possono trovare deroga nell'ambito dei contratti di locazione** di immobili ad uso abitativo a cosiddetto canone "*libero*" o addirittura per le stesse locazioni commerciali o abitative a regime concordato nel caso di eventuale assunzione di tutti gli oneri da parte del locatore.

4. **Il conduttore, ai fini della privacy non fa parte della compagine dei condomini**. Pertanto, nell'ambito delle assemblee di condominio occorrerà prestare molta attenzione a non far conoscere al conduttore situazioni che non attengono alle materie di competenza di quest'ultimo. Operazione che, nella pratica, non lo si nasconde, potrà essere in alcuni casi impossibile, si pensi al caso di spese legali inserite nell'ambito di bilanci consuntivi ordinari oggetto di discussione assembleare.

5. **Il Condominio non ha azione diretta nei confronti del conduttore** per il recupero delle quote di spese condominiali a carico di quest'ultimo, dunque, non potrà richiedere e ottenere decreto ingiuntivo a carico del conduttore.

6. Le modalità di riscossione degli oneri di locazione come previsti dall'articolo 9 della legge 392 / 1978 ("*Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta*") **prevedono un attività del proprietario indipendente rispetto a quelle che possono essere le decisioni assembleari in ordine al pagamento delle spese** (rateizzazione decisa dai condomini).

7. **Può assumersi come dovere del condomino locatore - e non dell'Amministratore del Condominio** - avvisare dell'assemblea il rispettivo conduttore, in considerazione dell'eccezionalità e specialità della norma di cui all'art. 10 della legge 392 /78 afferente per l'appunto ai rapporti di locazione; **rapporti distinti ed autonomi rispetto all'Istituto del Condominio negli edifici.**

8. Si ravvisa, comunque, l'opportunità – anche solo per ragioni cautelative della certezza delle decisioni assembleari - per l'Amministratore di Condominio di dare avviso a tutti i condomini (nell'ambito della lettera di convocazione) di estendere l'invito all'assemblea agli eventuali rispettivi conduttori per le materie loro riguardanti, ai sensi degli art. 9 e 10 della legge 392 / 1978.

9. Occorre rammentare che, alcuna giurisprudenza ha ammesso il Conduttore ad impugnare le delibere assembleari. Dunque sarà opportuno che, l'assemblea di condominio **non assuma delibere che imputino spese specificatamente al conduttore ed ancor di più se oltre le materie di competenza di cui all'art. 9 della legge 392/1978.**

10. E' interesse del locatore mettere in condizione di partecipare all'Assemblea annua il proprio conduttore in quanto questi non potrà poi sollevare eccezioni in ordine al rimborso delle spese condominiali a suo carico per legge o per patto contrattuale.

Dato dallo studio il 25 marzo 2015

Contesto normativo di riferimento

Art. 9 (oneri accessori) : “Sono 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%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l’indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti, con menzione dei criteri di ripartizione.”

Art. 10 (Partecipazione del Conduttore all’assemblea dei condomini): “Il Conduttore ha diritto di voto in luogo del proprietario dell’appartamento locato nelle delibere dell’Assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell’aria.

Egli ha diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative agli altri servizi comuni.“

Nell’ambito, poi, della disciplina del Condominio degli edifici rileviamo:

l’art. 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile dispone al 3° comma che dispone “l’avviso di convocazione , contenente specifica indicazione dell’ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l’adunanza in prima convocazione , a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani, e deve contenere l’indicazione del luogo e dell’ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell’articolo 1137 del codice civile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”

Precedente stesura: “L’avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l’adunanza”.

L’art. 1136 Costituzione dell’assemblea e validità delle deliberazioni

L’assemblea in prima convocazione è regolarmente **costituita con l’intervento di tanti condomini** che rappresentino i due terzi del valore dell’intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio.

Se l’assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l’assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. **L’assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l’intervento di tanti condomini** che rappresentino almeno un terzo del valore dell’intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell’edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell’amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell’amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell’edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo

comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

l'art. 1137 c.c. (impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea) *“Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio **ogni condomino** assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. ...”*

l'art. 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile dispone che: *“Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'Amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, che lo interpellino, i dati dei condomini morosi.*

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre l'Amministratore di Condominio può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. ...”

Relativamente infine alla normativa sulla Privacy:

Il Vademecum “*il Condominio e la Privacy*” del Garante per la protezione dei dati personali, emesso a seguito della legge di riforma del Condominio negli edifici 220/2012, specifica a pag. 23 :
“ in riferimento alla normativa sulla Privacy, l'affittuario non può chiedere i dati sulla gestione del Condominio.