

## 9. Capitolo nove - Rapporti tra condominio e conduttori

### Capitolo nove - Rapporti tra condominio e conduttori

#### Partecipazione del conduttore alle assemblee (art. 10)

La norma prevede il diritto di voto del conduttore in assemblee su riscaldamento e condizionamento d'aria, nonché, il solo diritto di intervento in quelle attinenti a modifiche dei servizi comuni. Nel solo primo caso il conduttore ha il potere di impugnare la delibera (che, invece, è escluso per le delibere sulla nomina dell'amministratore; sull'approvazione dei bilanci e del regolamento e sui temi della volontaria giurisdizione).

Deve essere, invece, escluso il diritto del Condominio (che non ha azione diretta al riguardo) di rivolgersi al conduttore per il pagamento degli oneri condominiali, mentre questi, ove informato della riunione assembleare di approvazione dei bilanci e di ripartizione della spesa tra i condomini, non può sottrarsi all'obbligo di rimborsare quanto dovuto al locatore, contestando, ad esempio, il funzionamento dei servizi, ove non provi che la dedotta mancanza o inadeguatezza del servizio dipenda da difetti e guasti nella parte di proprietà esclusiva del locatore (Cass. n. 4588/1997 in ipotesi di guasti dell'impianto esclusivo del locatore).

#### --Limiti ai rapporti tra Condominio e conduttori

Come detto, **legittimato passivo verso il Condominio** per il pagamento delle spese processuali è il solo condomino-locatore, mentre il conduttore resta obbligato nei confronti di quest'ultimo solo al rimborso delle spese nei limiti fissati dagli artt. 9 e 10 cit., ovvero quando si verifica la **sostituzione legale del primo da parte del secondo**.

In ogni caso la mancata comunicazione al conduttore non può farsi mai ricadere sul Condominio, che resta sempre estraneo al rapporto contrattuale tra dette parti: va escluso, quindi, che l'amministratore abbia alcun obbligo di convocare il conduttore (Cass. n. 4892/1992).

**Le conseguenze della mancata comunicazione**, pertanto, non possono quindi mai farsi ricadere sul Condominio, che resta estraneo alla locazione e non ha mai un'azione diretta nei confronti del conduttore.

**Cenno sul registro di anagrafe condominiali:** questo deve contenere, oltre a quelle di proprietari e comproprietari, anche le generalità dei titolari di diritti reali e personali di godimento (tra i quali l'inquilino), comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio, dati catastali di ogni unità immobiliare ed ogni dato relativo alle sue condizioni di sicurezza, mentre ogni **variazione al riguardo va comunicata all'amministratore entro 60 gg. in forma scritta**.

Si aggiunga, peraltro, che l'art. 1130 n. 6 c.c. obbliga quest'ultimo ad attivarsi in caso di inerzia del condomino, nonché in ipotesi di mancanza o incompletezza delle informazioni necessarie.

## 9. Capitolo nove - Rapporti tra condominio e conduttori

**L'assemblea dei conduttori:** prevista dal III comma dell'art. 10 L. n. 392/1978, può essere convocata dall'unico proprietario o da almeno tre conduttori. Se la convocazione non è avvenuta, comunque, il conduttore non può addurre tale motivo per non pagare gli oneri, non potendo invocare l'art. 1460 c.c. (*(inadimplenti non est adimplendum)*).

### Giurisprudenza

*"Il conduttore di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale può, al pari del proprietario, godere delle relative parti comuni ed anche, eventualmente modificarle, purché in funzione del godimento e del miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto primario della locazione (limite c.d. interno) e sempre che non risulti alterata la destinazione di esse, né pregiudicato il paritario uso degli altri condomini (limite c.d. esterno): così Cass. 26 maggio 2021 n. 145989 (di conferma della sentenza di merito appellata di condanna del conduttore di un locale facente parte di un condominio a rimuovere la canna fumaria dalla stessa precedentemente installata sulla facciata esterna del fabbricato, sul presupposto che alterasse il decoro architettonico dello stesso).*

*"In tema di condominio, il generale potere ex art. 1137 c.c. di impugnare la delibere condominiali in relazione alle spese necessarie per le parti comuni dell'edificio compete al proprietario della singola unità immobiliare, mentre non spetta all'utilizzatore di un'unità immobiliare in leasing, essendo lo stesso titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ed effetti obbligatori che rimette il perfezionamento traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore: né, ai fini della legittimazione dell'utilizzatore in leasing alla partecipazione all'assemblea ed alla correlata impugnativa, può rilevare il principio dell'apparenza de diritto, dovendosi attribuire valore dirimente al fatto che quegli si sia comportato abitualmente come fosse un condomino, non trovando motivo di applicazione i principi di affidamento e di tutela dell'apparentia iuris nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti ad esso" (Cass. 25 ottobre 2018 n. 27162).*

*"In tema di responsabilità civile, costituisce lesione del credito ogni evento che consista materialmente nella sottrazione del bene (per distruzione, danneggiamento ecc.) dedotto in obbligazione, sicché, ove esso investa immobili oggetto di locazione, il locatore ha diritto di conseguire un risarcimento commisurato all'incidenza negativa esercitata da tale evento sul suo diritto a riscuotere il canone locatizio (Cass. 21 novembre 2014 n. 24851 di accertamento che l'allagamento dei locali commerciali era attribuibile alla condotta colposa del condominio, determinando una riduzione percentuale del canone in ragione della minor fruibilità dell'immobile locato).*

*"Quando i canoni d'uso previsti per le aree asservite a parcheggio di edificio condominiale siano assimilati a canoni di locazione, sono i proprietari delle stesse a dover sopportare le*

## 9. Capitolo nove - Rapporti tra condominio e conduttori

*spese di amministrazione condominiale (compenso spese per l'amministratore, per cartoleria e contabilità ecc.) in quanto non ricomprese tra quelle che il conduttore deve rimborsare al locatore, il quale, diretto interessato all'attività di amministrazione e relativo mandante, ne sopporta per l'intero il carico, salvo diversa previsione contrattuale; ad analoghe conclusioni deve pervenirsi in relazione al fondo di riserva che – quale accantonamento per eventuali spese future condominiali – risponde all'interesse del condomino locatore di accantonare somme che consentano un'adeguata e tempestiva amministrazione del bene". (Cass. 8 luglio 2014 n. 15482).*

*"In tema di condominio di edifici, il conduttore di un immobile sito nello stabile condominiale, può obbligarsi nei confronti del condominio, mediante accordi con lo stesso, a rispettare un regolamento non impegnativo per il condomino conduttore (Cass. 20 giugno 2012 n. 10185, ove si è esclusa la configurabilità di detto accordo in presenza di una sottoscrizione unilateralmente apposta dal conduttore sul contratto di compravendita relativo all'unità immobiliare locata e contenente il richiamo al regolamento, non costituendo tale sottoscrizione l'accettazione di una proposta proveniente dal condominio e da quest'ultimo comunicata".*

*"Il potere di impugnare le delibere condominiali compete, per il disposto di cui all'art. 1137 c.c., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, anche in caso di locazione dell'immobile, salvo che, nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere al giudice, sono attribuite ai conduttori" (Cass. 23 gennaio 2012 n. 869).*