

## *Condominio e locazione*

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

*Avv. Andrea Andrich  
Centro Studi ANACI Veneto*

Il problema, di rilevante impatto pratico, che sono chiamato ad analizzare è questo: il conduttore ha diritto o meno di ricevere direttamente dall'amministratore la comunicazione della convocazione dell'assemblea? Dico dall'amministratore perché è fuori discussione che il locatore gli debba dare notizia della convocazione, per consentirgli di esercitare in quella sede il diritto di voto e quello di partecipazione.

E', infatti, noto che l'art. 9 L. 392/78 (attualmente in vigore) nel dettare (in via generale) la norma diretta a disciplinare le locazioni, prevede che siano a carico del conduttore (integralmente e salvo patto contrario) determinate spese di gestione e cioè, quelle relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, al riscaldamento ed al condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. La giurisprudenza (Cass. 2005/9308) ha precisato che la disposizione del successivo art. 10 si applica anche alle locazioni non abitative (nonostante la diversa dizione del capo I L. 392/1978).

Come si vede, si tratta di quegli oneri di gestione che sono collegati non tanto alle proprietà, quanto al godimento delle cose e dei servizi e sui quali è giusto che interloquisca anche il conduttore.

Mentre, in misura diversa, ma sempre se le parti non hanno convenuto diversamente (cioè, una misura minore: e minore può anche significare "nulla"), sono a carico del conduttore per il 90% le spese di portierato.

Orbene (tralascio la disciplina relativa alle modalità di pagamento, perché parte argomentativa della successiva esposizione) il problema sorge da un duplice, combinato disposto.

Infatti:

**a)** l'art. 10 della medesima legge prevede che il conduttore si veda attribuito un duplice diritto.

**a.1)** di voto, in luogo del proprietario, nelle assemblee dei condomini relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e

condizionamento d'aria;

**a.2) di intervento, senza diritto di voto**, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

**b)** il medesimo art. 10 disciplina tale diritto (si parla solo di quello di cui al primo comma: cioè quello relativo al diritto di voto sostitutivo) se l'edificio non é in condominio. In questo caso é prevista la convocazione di apposita assemblea di gestione (sollecitata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori) che é regolata, in quanto applicabili, dalle disposizioni dettate dal codice civile sull'assemblea dei condomini. In questo senso, si può pensare ad un'anticipazione, da parte del legislatore del 1978, del principio generale ora posto dall'art. 1117 bis c.c. (che – a sua volta- dovrà essere coordinato con il disposto dell'art. 1139 c.c. che – residualmente – rinvia alle norme sulla comunione, ove non diversamente disposto).

**c)** nel disciplinare le modalità di convocazione, si prevede (art. 66 disp. att. c.c.) che l'omessa, tardiva o incompleta convocazione degli **aventi diritto** “rende annullabile l'assemblea su istanza dei dissenzienti o degli assenti”. Di “avente diritto” si parla anche nell'ultimo comma della disposizione.

Da questo “combinato” (e dall'uso del termine “avente diritto”, che – peraltro – sembrerebbe già di per sé contraddire al primo comma dell'art 67 disp. att., il quale, a sua volta, prevede la delega per i soli condomini ed all'art. 1137 c.c. che sempre parla di condomini “assenti, dissenzienti o astenuti”) si vorrebbe desumere che anche i conduttori debbono ricevere la convocazione dell'assemblea ad opera dell'amministratore.

La ricostruzione, a mio avviso, non convince, né – quindi – può convincere quella secondo la quale l'assemblea risulterebbe annullabile “su istanza dei dissenzienti ed assenti, perché non ritualmente convocati”, se l'amministratore non convoca i conduttori, ovviamente, ad iniziativa di costoro.

Mi confortano, innanzi tutto, in questa ricostruzione due dati fondamentali di ordine sistematico:

a) é principio generale dell'ordinamento giuridico quello in forza del quale la legge speciale (quella, cioè, che disciplina una determinata tipologia di rapporto e che si applica a determinate categorie di rapporti e/o soggetti) non é derogata dalla legge generale, anche se posteriore. Semmai, è la legge “speciale” che può sempre derogare alla generale.

Bene, non é dubbio che la c.d. legge sull'equo canone (392/1978) é legge speciale e, quindi, deroga alla legge generale (qual é, appunto, quella contenuta nel codice civile). E, dunque, essendovi (in materia di locazioni e di rapporto locatore – conduttore nel condominio) una legge speciale, nessuna norma generale (anche se sopravvenuta, quali certamente sono le norme contenute nel codice civile) può ad essa derogare se – espressamente

o implicitamente – non lo dice. E poiché è pacifico che la prescrizione dell'art. 9 L. 392/78 ha un'efficacia solo di tipo endo-contrattuale (cioè tra locatore e conduttore) possiamo già concludere nel senso che l'eventuale mancata comunicazione della data di svolgimento dell'assemblea costituisce inadempimento del locatore (che è tenuto a dare notizie al conduttore dell'assemblea stessa) ma non incide sulla valida costituzione della medesima. In questo senso la giurisprudenza che si era consolidata prima della riforma del condominio.

Si è, infatti, ritenuto che l'art. 10 pone a carico del locatore un obbligo di informazione, il cui inadempimento legittima il rifiuto del conduttore di rimborsare i maggiori oneri conseguenti e delibere adottate in sua assenza. La violazione, però, non incide sul sinallagma contrattuale e non legittima, quindi, la richiesta di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento, perché la norma è volta solo ad impedire che il conduttore si veda gravato (senza saperlo) di maggiori spese per la fornitura di servizi comuni. Per cui, si dice ancora, il diritto di intervento e voto è limitato solo alle assemblee in cui si discutono modificazioni ai servizi, da cui deriva una spesa o un aggravio di spesa (cfr. Cass. 3.10.2005 n. 9308; anche – con riferimento, in caso di mancata convocazione alla possibilità di chiedere l'esonero dal pagamento al locatore - Cass. 17.11.1977 n. 11388; e Cass. 30.5.1995 n. 6078 che espressamente qualifica come eccezionale la possibilità per il conduttore, di incidere solo in ambito assembleare - e non per ciò che riguarda la gestione in generale – sulla gestione del servizio di riscaldamento e condizionamento d'aria).

Resta, in ogni caso (ed anche per questa tipologia di oneri) esclusa la possibilità di un'azione diretta del condominio (e, perciò, dell'amministratore) nei confronti delle singole unità immobiliari. Ciò perché il mancato pagamento degli oneri è causa (ex art. 5 l 392/78) di risoluzione del contratto: il che rende evidente che il conduttore mai può ritenersi obbligato in via diretta nei confronti dell'amministratore, nei riguardi del quale è direttamente obbligato sempre (e solo) il locatore (cfr. Cass. 14.7.1988 n. 4606). Al massimo l'amministratore può essere designato solo come "destinatario del pagamento", che – perciò – ove venga effettuato dal conduttore a sue mani, libera anche il debitore principale (C.d.A. Milano 16.4.2005) – citazione tratta, come tutte le altre, da De Jure – Banca dati Giuffrè on line).

Dirò di più, non solo nella nuova disciplina (generale) non vi è alcuna espressa disposizione che obblighi l'amministratore a convocare anche il conduttore (quindi, se la legge ciò avesse voluto, ciò avrebbe espressamente detto), ma la riforma non spende una parola per modificare gli art. 9 e 10 L 392/1978.

E', infatti, di primario interesse rilevare che l'art. 9 non configura un diritto autonomo del conduttore di ricevere la convocazione (ma solo un obbligo contrattuale del locatore di dargli comunicazione dello svolgimento dell'assemblea); inoltre la norma speciale (non modificata) configura la necessità di dare notizia all'inquilino della convocazione come "dovere" per il locatore. Questi, infatti, non solo non può pretendere il pagamento se è inadempiente (secondo la regola generale di cui agli artt. 1218-1460 c.c.) all'obbligo di rendere possibile la partecipazione del conduttore all'assemblea, ma (e soprattutto) si espone al "rischio" che, – una volta formulata la richiesta di pagamento, il debitore – conduttore gli opponga quella di ottenere l'indicazione delle spese e dell'indicazione dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate: in altre parole di "sindacare" il merito della delibera ed il suo obbligo di rimborso. Ed in questo senso più che di dovere meglio sarebbe parlare di onere.

Poiché il termine di pagamento è di due mesi dalla richiesta, se il locatore non ottempera, è evidente che il conduttore non è inadempiente (cioè, moroso) con tutto ciò che ne deriva. E, attenzione, il termine "richiesta", a mio avviso, va riferito al rimborso delle spese (chiusura dell'esercizio), non a quello del pagamento delle singole anticipazioni (rata di esercizio provvisorio): ciò, ovviamente, solo nel rapporto esterno locatore-conduttore.

La disposizione rende evidente che la partecipazione del conduttore all'assemblea è una condizione di esigibilità della prestazione di rimborso dovuta al conduttore, che – tuttavia – non ha efficacia nel rapporto con il condominio, cui detta situazione giuridica è "terza" ed "estranea". Lo ha costantemente (e senza nessun ripensamento) affermato da sempre la giurisprudenza. Come ho poco sopra dimostrato si parla, in altre parole, di assemblea allargata e di sostituzione legale, come ipotesi eccezionale, giustificata dal fatto che, siccome le spese di fatto gravano sull'inquilino, è costui maggiormente interessato alle corrispondenti deliberazioni (cfr. Cass. 13.1.1995 n. 384 e Cass. 22.4.1999 n. 4802, che fa espresso riferimento alla coesistenza di due rapporti uno di condominio l'altro di locazione). Ed è, dunque, proprio per questa duplicità che "il debitore è sempre il condomino-locatore, che può rivalersi sul conduttore" (così Cass. 9.12.2009 n. 25784).

Tant'è che non avrebbe senso prevedere la possibilità, per il conduttore, di chiedere l'indicazione specifica dei criteri di ripartizione delle spese (e di consultazione documenti) se la partecipazione di costui all'assemblea fosse collegabile all'obbligatoria preventiva convocazione dell'amministratore, perché si tratta di facoltà (e presupposto) che si rendono "effettivi" prima dell'assemblea (o, se si preferisce, in ogni tempo)

in favore dei partecipanti al condominio. In pratica, si tratterebbe di un inutile doppione. Se a ciò aggiungiamo che resta pacifico che l'amministratore non ha alcun diretto rapporto con l'inquilino (anche qui – come visto - si tratta di giurisprudenza pacifica) ci rendiamo conto che la norma che disciplina il rapporto conduttore – condominio è rimasta immutata e, quindi, immutato è rimasto l'articolarsi del rapporto.

b) Sotto il secondo profilo, soccorre l'interpretazione letterale. L'art. 12 delle preleggi ci impone di ricercare il “senso” della legge, segnando il canone dell'interpretazione letterale (“senso proprio delle parole”) e teleologica (“intenzione del legislatore”).

La norma (speciale) della 392/78 non è, proprio perché speciale, suscettibile di interpretazione analogica: in altri termini, di locazione essa si occupa e alle sole locazioni, perciò, essa va applicata.

Posto ciò, dal punto di vista dell'intenzione del legislatore, dobbiamo rilevare che non vi è alcun indizio dal quale si possa desumere che questi intendeva (o ha inteso) prevedere l'obbligo di preventiva convocazione al conduttore, rovesciando un'interpretazione assolutamente consolidata. Basta, per aver cognizione di ciò, leggere la relazione accompagnatoria della legge. Né si rinviene un “moto” del legislatore che faccia intendere che i conduttori (non convocati) hanno una generale legittimazione autonoma all'impugnativa, come – invece – dovrebbe dirsi nel caso in cui essi fossero da considerare come gli “aventi diritto” e risultassero pretermessi. Resta, anzi, confermato il principio della c.d. legittimazione sostitutiva.

Si esclude (perciò, e nel ribadire l'assenza di una diretta ed autonoma legittimazione dei conduttori all'impugnazione) che essi possano essere equiparati ai (e/o considerati) condomini e che, quindi, si possa instaurare un diretto rapporto tra i conduttori ed il condominio: se impugnano, infatti, essi impugnano in “sostituzione” del locatore, la cui inerzia rileva nel solo rapporto di locazione (ed esercitando, perciò, un potere spettante al loro dante – causa e che da costui mutuoano).

L'ultimo comma dell'art. 9 L. 392/1978 esclude, poi, l'applicabilità della disciplina vincolante degli oneri e, perciò, del diritto di partecipazione all'assemblea quando “i servizi accessori al contratto di locazione sono per la loro particolare natura e caratteristiche, riferibili a specifica attività imprenditoriale”.

Resta, perciò, confermato anche oggi (ed in difetto di contraria indicazione) che la disciplina che attribuisce una diretta possibilità di impugnare la delibera avente ad oggetto le materie di cui all'art. 10 c. 1 al conduttore è “eccezionale”. Ed, anzi, dice la giurisprudenza, non neppure è esercizio di un potere diretto e proprio, ma si tratta di facoltà sostitutivo -

derivativa da quello del condomino-locatore, dal quale, quindi, trae origine e causa (da Cass. 2.4.1995 n. 4588 e Cass. 23.01.2012 n. 869, che richiama Cass. 18.8.1993 n. 8755, espressamente precisando che la facoltà di impugnazione è prevista solo per quel che concerne “le spese” di gestione, non altri aspetti del godimento e dell’erogazione dei servizi comuni”).

Veniamo all’elemento letterale.

L’art. 67 disp. att. parla di “avviso di convocazione”: l’art. 9, meglio, 10 della l. 392/78, invece, parla di “diritto di voto e diritto di intervenire in luogo”.

E’ evidente che si tratta di due cose diverse: la prima riguarda l’aspetto “genetico”, la costruzione dell’assemblea, cioè di quella che le Sezioni Unite hanno già qualificato come “organo politico” e di “esclusivo governo” del condominio.

La seconda, invece, riguarda l’aspetto funzionale, cioè l’individuazione del soggetto tenuto a manifestare in quella sede la volontà deliberativa ed a concorrere, così, a formare questa stessa volontà: si pensi, in generale, all’assemblea di un qualsivoglia organo collegiale complesso (ed a partecipazione paritaria) nel caso in cui si debba deliberare su particolari materie, che hanno una diretta incidenza non solo sotto il profilo strettamente “condominiale” (e relativo, come tale, alla proprietà), ma anche sotto quello dello sviluppo di un diverso rapporto contrattuale, che interagisce con il primo, pur restando distinto da questo (leggi, locazione).

Dunque, essendo diversi gli ambiti di operatività (convocazione – deliberazione) non possono esservi interferenze tra i due profili.

Dico di più (sempre sotto il profilo letterale): tutte le norme del codice (e delle disposizioni di attuazione) fanno esclusivo riferimento, quando si parla di assemblea, ai “condomini” (ed a quegli altri soggetti per cui é prevista una distinta partecipazione – es. usufruttuario / nudo proprietario – che é pur sempre caratterizzata da un titolo inerente la realtà).

Tuttavia, tale parziale deroga (per l’usufruttuario, per esempio) si giustifica – in concreto, da una parte, con una specifica scelta contrattuale delle parti coinvolte (l’art. 67 disp. att., penultimo comma c.c. considera il rifiuto del proprietario all’esecuzione delle riparazioni – 1006 c.c. e la disciplina dei miglioramenti e delle addizioni – 995 e 996 c.c.), dall’altra, considerando la responsabilità solidale di tali soggetti (a sua volta valorizzata ex art. 67 disp. att. c.c. ultimo comma)

L’espressione “aventi diritto” ben può essere intesa, poi, secondo il senso suo logico e nel contesto in cui é inserita (c.d. criterio sistematico): cioè per fare riferimento a coloro che debbono ricevere la convocazione (e non per indicare previamente chi essi effettivamente sono).

Nulla induce a pensare, per esempio, che “avente diritto” non faccia, prima

di tutto, richiamo a quei soggetti che, per esempio, il successivo art. 67 disp. att. “aggiunge” alla categoria dei condomini, come destinatari della convocazione. Senza che tale espressione possa essere estensivamente interpretata come disposizione modificativa di una legge speciale, neppure citata.

“Ove la legge vuole, lo dice”, dice un’antica massima: se il legislatore, all’art 67 disp. att. si é curato di considerare la posizione di usufruttuario /nudo proprietario per ciò che riguarda il voto e, prima, la partecipazione (dunque, la convocazione) all’assemblea, perché é poi rimasto silente per quel che riguarda il conduttore, pur con riferimento alle sole ipotesi di voto sostitutivo e/o di partecipazione? Segno evidente che non intendeva attribuire al conduttore il diritto di ricevere la comunicazione per la convocazione dell’assemblea, pur essendo previsto – da altra norma speciale – il suo intervento, in sostituzione del locatore, per il voto su date materic e di mera presenza attiva, per altri “servizi” con riguardo a specifiche – limitate - materie.

Ma torniamo al “sistema” letterale. Quando la norma parla di “avente diritto” non lo fa per identificarne specificatamente i soggetti che debbono ricevere la comunicazione, ma solo:

- per prevedere che a costoro (che sono quelli che altra disposizione sostanziale individua quali effettivi titolari del diritto di intervenire all’assemblea, cioè i condomini) possa essere inviato un avviso “multiplo” (con già previste più date di riunione). Ciò, all’evidenza, non fa minimamente intendere che si vogliono ridisegnare le modalità di convocazione e/o intervenire in modo autonomo sul diritto (sostanziale) di intervento all’assemblea. Diritto che, peraltro, la l. 392/1978 mutua di un precedente dato normativo, cioè, di quello di cui ai commi 2 e 3 dell’art. 6 della L. 22.12.1973 n. 841. Norma lessicalmente simile, ma che – pacificamente - costituisce diposizione speciale (anzi, forse, addirittura, eccezionale) che mai è andata ad interagire con quella (generale) riguardante lo svolgimento e la convocazione dell’assemblea. E neppure nel vigore di questa norma (rileva qui l’argomento storico-sistematico) mai si ipotizzò che il conduttore dovesse essere direttamente convocato dall’amministratore;
- per disciplinare (sanzionando di annullabilità - e non già di nullità – in relazione all’insegnamento che i giudici di legittimità hanno adattato dal 2001, poi confermato nel 2005 a Sezioni Unite) gli effetti della mancata convocazione di uno dei soggetti che hanno diritto di ricevere la comunicazione (in quanto e perché “condomini”).

Ma ciò non vuol dire che tra gli aventi diritto vi siano anche i conduttori, ch  un tanto significherebbe estendere altra misura il dato letterale.

Tant'  vero che (ancora ricorrendo all'interpretazione sistematica) l'art. 1137 c.c. nell'individuare i soggetti legittimati a proporre l'impugnazione, non parla di "aventi diritto" (alla convocazione e/o all'intervento) ma solo di "condomino assente, dissenziente o astenuto". E questo elemento – stante la diretta sovrapponibilit  tra impugnazione e partecipazione -   argomento, a mio avviso, risolutivo, fermo restando il potere "sostitutivo" di impugnazione da parte del condomino (che, per , da quello dell'assente, dissenziente e astenuto trae origine, perch    solo il partecipante al condominio che ha le "prerogative" del condomino). E dico sostitutivo – concorrente perch    chiaro che il condomino-proprietario ha, comunque, un diretto interesse a impugnare una delibera (anche nell'inerzia del conduttore) che incide immediatamente nel rapporto contrattuale di locazione e che potr  interagire sul suo diritto di propriet  in futuro (quando, magari, il rapporto di locazione viene a cessare per qualsiasi causa), restando poi solo lui direttamente obbligato nei confronti del condominio.

Il diritto di voto, cos , viene scisso dal potere di impugnativa (che spetta sempre e solo ai condomini) e, quindi, sempre e solo i condomini hanno diritto (e solo loro) di ricevere la convocazione.

Questa ricostruzione, oltre ad essere armonica e conforme alla lettera della legge,   coerente con la necessit  di garantire un'adeguata tutela della riservatezza ed alla giurisprudenza (gi  consolidatesi ante-riforma) i cui presupposti normativi non possono, per quanto fin qui esposto, dirsi mutati. In sintesi, dunque:

1. il conduttore non ha diritto di ricevere dall'amministratore (n  costui   tenuto ad inviarla) l'avviso di convocazione dell'assemblea;
2. resta fermo il diritto (stabilito dalla norma "speciale") dell'inquilino-conduttore di votare in luogo del condominio-proprietario per quanto concerne le spese dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria e di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni;
3. tale diritto, tuttavia, riguarda il solo rapporto interno (locatore-conduttore), cui il condominio resta estraneo (non potendo l'amministratore n  agire, n  interloquire processualmente con il conduttore);
4. e, perci , il locatore (e solo il locatore) tenuto ad assicurare al



conduttore il diritto di voto sostitutivo e di intervento, spettando a costui l'onere di rendere edotto il proprio conduttore dell'assemblea;

5. il conduttore ha un limitato potere di impugnazione autonomo della delibera, nella quale ha esercitato il diritto di voto in luogo del proprietario (potere che è sostitutivo – e per certi versi – concorrente rispetto a quello di quest'ultimo e che dal medesimo, in via generale, deriva).