

aggiornamento  
professionale  
dm.140/14

anno 2018

# **LA CONVOCAZIONE DEL CONDUTTORE ALL'ASSEMBLEA**

Avv.  
Pierfrancesco MOINO

## Legge 392/78 (equo canone)

**Art. 10**: *“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”*.

Qual è il soggetto tenuto a informare il conduttore della convocazione dell'assemblea?

**Orientamento prevalente ante riforma:**

*“l'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”.*

Qual è il soggetto tenuto a informare il conduttore della convocazione dell'assemblea?

### Modifiche introdotte dalla legge 220/2012:

- quanto all'art. 1136, penultimo comma, c.c. il legislatore ha sostituito il termine "condomini" con l'espressione "**aventi diritto**";
- l'art. 66, 3° comma, disp. att. c.c., parimenti, stabilisce che "*in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli **aventi diritto**, la deliberazione è annullabile ai sensi dell'art. 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati*".

Consequente

**contrasto interpretativo**

## L'impugnazione delle delibere da parte del conduttore

### **Orientamento della giurisprudenza di merito:**

si riconosce al conduttore il diritto di impugnare la deliberazione assembleare in tutti quei casi in cui è dimostrabile un suo interesse ad agire, quindi anche in relazione a materie estranee rispetto alla Legge n. 392/1978.

## L'impugnazione delle delibere da parte del conduttore

### **Orientamento restrittivo della Suprema Corte:**

*“il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell’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, sono attribuite ai conduttori”*

(cfr. Cass. Civ., Sez. II, 5/1/2017, n. 151).

## Conduttore e spese condominiali

- **Superamento del principio dell'apparenza del diritto**  
(cfr. Cass. Civ., Sezioni Unite, 8 aprile 2002, n. 5035; Cass. Civ., Sez. II, 9 ottobre 2017, n. 23621).
- **Gli artt. 1129, comma 2, e 1130 bis c.c.**



## Conduttore e regolamento di condominio

Se le prescrizioni del regolamento di condominio sono valide e vincolanti per il locatore, al contempo e a seguito dell'instaurazione del rapporto di locazione, le medesime prescrizioni assumono valore e vincolatività anche nei confronti del conduttore.

## Conduttore e regolamento di condominio

**L'azione finalizzata a garantire il rispetto del regolamento deve essere esercitata nei confronti del solo proprietario/locatore, del solo conduttore oppure di entrambi?**

*“In tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario” (Cass. Civ., Sez. II, 8 marzo 2006, n. 4920).*

## Conduttore e regolamento di condominio

**Diverso è il caso in cui la violazione del regolamento di condominio dipenda unicamente da un comportamento del conduttore**, quale può essere la tenuta di una condotta da considerarsi pregiudizievole per la tranquillità dei condòmini.

Il conduttore risponde sotto un duplice profilo, vale a dire sia nei confronti del locatore che nei confronti dei terzi.

## Conduttore e regolamento di condominio

Quanto al condomino/locatore, invece, la Suprema Corte esclude, in tali casi, una responsabilità automatica del proprietario per le immissioni cagionate a terzi dall'inquilino

(cfr. Cass. Civ., Sez. VI, 1 marzo 2018, n. 4908).

## Condominio e danni patiti (o provocati) dal conduttore

### **Art. 2051 c.c.:**

*“ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito”.*

## Condominio e danni patiti dal conduttore

### Ma chi deve essere qualificato alla stregua di custode nell'ambito condominiale?

*“Il risarcimento del danno da cosa in custodia di proprietà condominiale non si sottrae alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, 1 comma c.c., **individuati nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili**”*

*(cfr. Cass. Civ., Sez. II, 29 gennaio 2015 n. 1674).*

## Condominio e danni patiti dal conduttore

### **E l'amministratore?**

Secondo la Suprema Corte egli è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento dei suoi obblighi legali o regolamentari (cfr. Cass. Civ., Sez. III, 16 ottobre 2008, n. 25251).

L'amministratore, in relazione ai beni condominiali, ***"in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul modo d'essere, si trova nella posizione di custode"*** (idem).

## Condominio e danni patiti dal conduttore

**Cass. Civ., Sezioni Unite, 10 maggio 2016, n. 9449:** con riferimento alla responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o uso esclusivo, *“che va attratta all’ambito di operatività dell’art. 2051 cod. civ.”*, *“è configurabile anche una concorrente responsabilità del condominio, nel caso in cui l’amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle parti comuni su di lui gravanti ai sensi dell’art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ., ovvero nel caso in cui l’assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza, in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell’art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.”*.



## Condominio e danni provocati dal conduttore

**E se a causare danni alle cose comuni è stato il conduttore di una unità immobiliare di proprietà esclusiva?**

Orientamento della Suprema Corte: ***“il proprietario dell’immobile locato, conservando la disponibilità giuridica e, quindi, la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati, è responsabile in via esclusiva, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 cod. civ., dei danni arrecati a terzi da tali strutture e impianti; grava, invece, sul solo conduttore la responsabilità, ai sensi dell’art. 2051 cod. civ. per i danni arrecati a terzi dagli accessori e dalle altre parti del bene locato, di cui il predetto acquista la disponibilità, con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizi ad altri”***  
(cfr. Cass. Civ., Sez. II, 9 giugno 2010, n. 13881).