

PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE ALL'ASSEMBLEA DEI CONDÒMINI

SOMMARIO: a) *Alloggi ex Incis*; b) *Ambito di operatività*; c) *Avviso di convocazione*; d) *Impugnazione delle deliberazioni*; e) *Obbligo di convocazione dell'assemblea*; f) *Servizio di riscaldamento*; g) *Unico proprietario*; h) *Utilizzazione dei servizi comuni*.

a) Alloggi ex Incis

Gli artt. 9 e 10 della L. 27 luglio 1978, n. 392, rispettivamente relativi agli oneri accessori della locazione di immobili per uso abitativo ed alla partecipazione del conduttore alle assemblee dei condomini, si applicano anche ai rapporti con gli assegnatari utenti di alloggi ex Incis militari convertiti in locazione ai sensi degli artt. 22 L. 18 agosto 1978 n. 497 e 22 L. 8 agosto 1977 n. 513, che sono interamente regolati dalle norme privatistiche di detta legge.

* *Cass. civ., sez. III, 4 aprile 1992, n. 4133, Ministero del Tesoro c. Rossi ed altri.*

b) Ambito di operatività

L'art. 10, L. n. 392/1978 non ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condòmini, 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.

* *Corte app. civ. Genova, sez. II, 4 maggio 1996, n. 419, Società Building Service c. Società GE.NAV in Arch. loc. e cond. 1996, 543.*

L'art. 10 della L. n. 392/1978 non attribuisce ai conduttori il potere di provvedere ad una vera e propria autogestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, ma solo di decidere il tipo di gestione e l'entità della spesa, sì che tale potere di scelta e di decisione non significa affidamento totale agli inquilini degli impianti medesimi, né fa venir meno tutti i poteri che il proprietario ha su di essi e sul loro funzionamento.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 22 settembre 1983, Alfieri e altri c. Lazzati.*

Non è necessaria la presenza dei conduttori (ex art. 10, L. n. 392/1978) all'assemblea condominiale che deliberi non sulle modalità di gestione del servizio di riscaldamento, ma sulla trasformazione dell'impianto centralizzato.

* *Trib. civ. Torino, sez. I, 19 ottobre 1994, n. 7963, n. 1, Rosso Brignone c. Condominio di Via Assarotti, Torino, in Arch. loc. e cond. 1994, 828.*

c) Avviso di convocazione

In tema di locazione, l'art. 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392, applicabile anche alla locazione d'immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, riconoscendo al conduttore la facoltà d'intervenire, senza diritto di voto, nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto delibere relative alla modificazione dei servizi comuni diversi da quelli di riscaldamento e condizionamento d'aria, pone a carico del locatore un obbligo d'informazione, il cui inadempimento legittima il rifiuto da parte del conduttore di rimborsare i maggiori oneri conseguenti a delibere adottate in sua assenza per mancata informazione, ma non incide sul sinallagma contrattuale, e non può quindi essere addotto dal conduttore quale motivo di risoluzione del contratto di locazione, né per sospendere l'adempimento delle proprie obbligazioni, ai sensi dell'art. 1460, primo comma c.c. In quanto volto a tutelare l'interesse del conduttore a non sopportare maggiori spese per la fornitura dei servizi comuni, il diritto d'intervento è peraltro limitato alle sole assemblee in cui si discutano modificazioni dei predetti servizi da cui derivi una spesa o un aggravio di spesa che, in definitiva, andrà a gravare sul conduttore, e non anche alle assemblee con diverso oggetto oppure deliberanti su servizi comuni ma senza riflessi sull'onere delle spese.

* *Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 2005, n. 19308, Maec Srl in liq c. Imm. Campolonia-no Srl.*

L'art. 10 della L. 27 luglio 1978, n. 392 che ribadendo sostanzialmente la disciplina già introdotta dall'art. 6 della L. 22 dicembre 1973, n. 841, prevede con norma eccezionale, un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario nelle assemblee dei condòmini convocate per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, non ha comportato modificazioni al

disposto dell'art. 66 att. c.c., che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condòmini, 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.

* *Cass. civ., sez. II, 22 aprile 1992, n. 4802, Di Stefano c. Cond. di Via S. Euplio Catania.*

d) Impugnazione delle deliberazioni

L'art. 10 L. 27 luglio 1978 n. 392 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 di condizionamento d'aria e di intervenire senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione di servizi comuni, riconosce implicitamente con il rinvio alle disposizioni del codice civile concernenti l'assemblea dei condòmini, il diritto dell'inquilino di impugnare le deliberazioni viate, sempreché abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'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.

* *Cass. civ., sez. II, 18 agosto 1993, n. 8755, Condominio V.le Italia c. Molinari.*

In tema di condominio negli edifici, dal combinato degli artt. 1137 c.c., 9 e 10 della L. 27 luglio 1978, n. 392 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 d'aria o sia stato posto in condizione di parteciparvi, contribuendo alla relativa deliberazione, non può, nel caso che abbia omesso di impugnare la deliberazione stessa, sottrarsi dal rimborsare al condomino-locatore le menzionate spese, a meno che non provi, nel caso che lamenti la mancanza o l'insufficienza della relativa fornitura, che esse derivino da difetti o guasti della parte dell'impianto di esclusiva proprietà del condomino-locatore stesso (art. 1117 c.c.), la cui riparazione sia posta dalla legge a carico di quest'ultimo (artt. 1575 e 1576 c.c.).

* *Cass. civ., sez. III, 22 aprile 1995, n. 4588, De Anna c. Harmony Snc.*

e) Obbligo di convocazione dell'assemblea

L'eventuale inadempimento dell'obbligo di convocare l'assemblea dei conduttori prescritta all'art. 10 della legge n. 392/1978 non giustifica il rifiuto di pagamento di spese accessorie delle quali sia stata fornita effettiva giustificazione.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 9 dicembre 1985, n. 10314, Pasi ed altro c. Ditta Alpi.*

Ove il locatore abbia omesso di convocare l'apposita assemblea per le spese di riscaldamento, il conduttore non è tenuto a pagare le spese relative. Ben può, peraltro, il primo agire sulla base del principio di cui all'art. 2041 c.c. nei limiti in cui il riscaldamento sia rivolto al vantaggio del conduttore.

* *Trib. civ. Piacenza, 9 marzo 1982, Ina c. Corvini.*

f) Servizio di riscaldamento

L'art. 10 della L. 27 luglio 1978, n. 392 non ha previsto che i conduttori possano sostituirsi al locatore nella gestione dei servizi condominiali ed in particolare in quello di fornitura del riscaldamento, bensì ha introdotto un meccanismo volto a consentire la partecipazione dei conduttori stessi alle assemblee condominiali con riguardo alle decisioni dei proprietari locatori, senza che, nel caso di edifici non in condominio, ne derivi un obbligo del proprietario dell'edificio di convocare in assemblea i conduttori, potendo gli stessi, in mancanza della facoltativa iniziativa attribuita al proprietario, convocarsi su iniziativa di almeno tre di loro per far valere in confronto del proprietario i propri interessi in relazione al funzionamento del servizio. Ne consegue che non è configurabile in capo al proprietario locatore né un inadempimento né un obbligo di conseguente risarcimento dei danni in confronto dei conduttori per non averne convocato l'assemblea.

* *Cass. civ., sez. III, 3 aprile 1990, n. 2762, Ina c. Gatti.*

L'assemblea dei conduttori, prevista dall'art. 10 della L. n. 392/1978 per gli edifici non in condominio, può deliberare di assumere l'autogestione del servizio di riscaldamento con il consenso del proprietario dello stabile. In tal caso viene a costituirsi un condominio di gestione, al quale si applicano analogicamente e compatibilmente con i profili tipici dell'istituto le norme del condominio in senso proprio.

* *Trib. civ. Alessandria, 15 gennaio 1996, n. 30, Società Ras Ass.ni c. Società Restiani.*

È valida la delibera dell'assemblea condominiale - nella parte in cui statuisce sulla gestione del servizio di riscaldamento - adottata senza la previa convocazione del conduttore su cui grava il relativo onere di spesa, qualora lo stesso non abbia provveduto a qualificarsi nei confronti dell'ente condominiale quale conduttore di unità immobiliare, obbligato per contratto al pagamento delle spese di riscaldamento.

* *Trib. Milano, sez. VIII, 11 febbraio 1980, n. 1204, Marzani c. Cond. via Dezza, 42.*

Va riconosciuta in capo al conduttore nominato amministratore degli utenti dell'impianto di riscaldamento gestito in proprio ex art. 10 della L. n. 392/1978 la legittimazione attiva all'azione di reintegra nella detenzione dell'impianto medesimo.

* *Trib. Napoli, sez. III, 29 dicembre 1982, n. 9937, Sagliocco c. Vallanti.*

g) Unico proprietario

Dalla normativa sulle locazioni (artt. 1575 c.c., 5, 9 e 10 della L. 27 luglio 1978, n. 392) può desumersi che la gestione degli impianti e servizi concernenti gli immobili, in quanto attinente al godimento ed alla manutenzione del bene, appartiene di regola al locatore e che il conduttore può eccezionalmente incidere sulla gestione del solo servizio di riscaldamento e di condizionamento d'aria unicamente nell'ambito di assemblee di condòmini o, nel caso di unico proprietario dell'edificio, di inquilini. Ne consegue che in ipotesi di unico proprietario ed unico inquilino dell'immobile, in mancanza di un'assemblea, non è possibile ipotizzare un diritto partecipativo del conduttore alla questione del servizio di riscaldamento o condizionamento d'aria, la quale, proprio in virtù di detta mancanza, fa capo direttamente al proprietario-locatore (nella specie la S.C., ritenendo quelli enunciati principi regolatori della materia dei rapporti tra locatore e conduttore e che in assenza di un inadempimento imputabile non può sussistere un danno risarcibile, ha cassato la sentenza del giudice conciliatore che aveva condannato l'unico proprietario a risarcire il danno procurato all'unico conduttore dell'edificio, per avere il primo omesso di convocare il secondo ai fini delle deliberazioni relative alla gestione del servizio di riscaldamento).

* *Cass. civ., sez. III, 30 maggio 1995, n. 6078, Inps c. Aiello.*

Nell'ipotesi di edificio di unico proprietario, questi non ha alcun obbligo di convocare l'assemblea dei conduttori e quindi la mancata convocazione di tale assemblea non costituisce inadempimento del locatore/proprietario, né può essergli validamente opposta dai conduttori, al fine di sottrarsi all'obbligo di pagamento degli oneri accessori, ai sensi dell'art. 1460 c.c. o come causa di inesigibilità del credito.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 9 aprile 1998, Vegezzi ed altra c. Rossetti, in Arch. loc. e cond. 1999, 977.*

h) Utilizzazione dei servizi comuni

Dal chiaro testo legislativo della L. 392/78 si evince che la partecipazione, con diritto di voto o meno, del conduttore sia alle assemblee condominiali, sia a quelle dei soli conduttori, concerne solo delibere relative alla utilizzazione dei servizi comuni e non già la loro disattivazione o soppressione, che restano nell'ambito dei poteri riservati al proprietario. La ratio legis è quella infatti di tutelare l'interesse del conduttore - che è il soggetto che usufruisce dell'immobile, abitandovi - al fatto positivo del godimento dei servizi comuni, non già quella di una ulteriore indefinita invasione di altre facoltà che formano il contenuto del diritto di proprietà.

* *Corte App. Civ. Napoli, sez. VI, 29 aprile 1983, Paura c. Zenga Mollej.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[**Banche dati CONFEDILIZIA.**](#)