

Affitto/Proprietari

Quando il conduttore ha diritto di voto può impugnare la delibera

Sono conduttore di un'unità immobiliare ad uso commerciale all'interno di un condominio nel quale è stata da poco approvata una delibera assembleare che ha previsto il divieto di apertura del cancello di accesso al cortile condominiale salvo che per effettuare le operazioni di carico e scarico di merci. Mi domando se sia in mio potere impugnare la delibera condominiale.

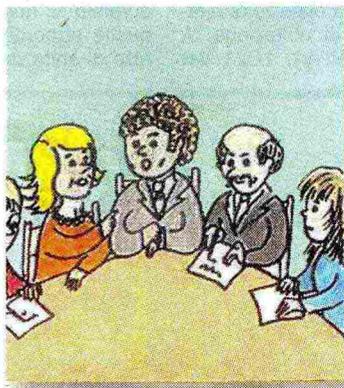
“L'art. 9 della legge n. 392 del 1978 dispone che sono a carico dell'inquilino le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.”

L'art. 10 della stessa legge ha attribuito al conduttore il diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locato, quando l'assemblea tratti di una spesa a carico dell'inquilino (per esempio servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria), e pertanto il conduttore, che abbia il diritto di partecipare all'assemblea condominiale quanto si tratti di argomenti per i quali può esprimere il voto così contribuendo alla relativa deliberazione, può anche impugnare tale deliberazione se lesiva dei suoi diritti, e ciò con particolare riferimento alla materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Tuttavia tale non mi sembra la deliberazione con la quale si modifichi anche

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



peggiorandolo, l'orario di questa parte comune dell'edificio, relativamente alla quale dubito che il conduttore possa avere diritto di voto, e ciò in considerazione della presenza di altri possibili prevalenti interessi dei condomini.

L'appartamento dell'ex portiere

Nel condominio dove abito l'assemblea condominiale ha deliberato la soppressione del servizio di portineria, e l'appartamento di alloggio del portiere è stato dato in locazione dal condominio ad una famiglia estranea al condominio. Una successiva delibera assembleare, col voto favorevole della maggioranza dei condomini, ha accredita-

to ai soli condomini della parte dello stabile che comprende l'alloggio dato in locazione, la quota del ricavo realizzato annualmente mediante la riscossione del canone di locazione. È legittima o meno questa ripartizione tra i condomini di questa entrata?

“Questo modo di dividere tra i condomini il provvedimento corrispondente al canone di locazione non è legittimo poiché l'appartamento destinato al portiere se non più utilizzato a questo scopo, può certamente essere dato in locazione, ma costituendo un bene comune a tutti i partecipanti al condominio a prescindere dalla sua collocazione fisica nell'ambito del palazzo, nessuno dei può essere escluso dalla divisione del canone a prescindere dalle ragioni che possano essere adottate, e ciò tenuto presente che una divisione tra i condomini del ricavo in questione con modalità diverse dalla applicazione della tabella millesimale generale della proprietà, può essere validamente deliberata soltanto all'unanimità, e quindi con una decisione che abbia valore contrattuale (Cassazione, sent. n. 8774/1994), con la conseguenza della nullità della deliberazione dell'assemblea, riferita dal lettore ed assunta a maggioranza.”

