

LOCAZIONE IN CONDOMINIO

Indice

- A) Contratto di locazione**
- B) Locazione immobili di proprietà del condominio**
- B1) Locazione ultranovennali delle cose comuni, serve l'unanimità.**
- B2) Proventi della locazione e Fisco.**
- B3) Rapporto dell'inquilino con il Condominio.**

Situazioni di maggior contenzioso:

- 1) Mancato rispetto del regolamento di condominio da parte del conduttore**
- 2) Partecipazione all'assemblea**
- 3) Spese condominiali**

A) Contratto di locazione

Il codice civile definisce la locazione (**art. 1571 c.c.**) come il contratto con cui una parte, detta **locatore**, si obbliga a far godere all'altra parte, ossia al **conduttore** o **locatario** o **inquilino**, una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo (il **canone locatizio**).

Il contratto di locazione può classificarsi diversamente a seconda del suo oggetto (beni mobili o immobili) o della destinazione dei beni (beni immobili ad uso abitativo o commerciale), della tipologia di immobili, urbani e non (si pensi agli immobili rurali) o del periodo di tempo (contratti transitori) o della tipologia di canone (a canone libero o convenzionato).

La locazione è un contratto:

- **consensuale**, perché si perfeziona con il consenso delle parti,
- **ad effetti obbligatori**, in quanto genera debiti e crediti, ossia obblighi di comportamento e correlativi diritti,
- **a prestazioni corrispettive**,
- essenzialmente **oneroso**, infatti, non esiste una locazione gratuita (un simile contratto rientrerebbe nello schema del comodato).

La definizione di locazione è contenuta nel codice civile, all'art. 1571 c.c. e seguenti.

Tra le altre fonti normative, degne di rilievo si citano:

- la legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta "*legge sull'equo canone*");
- la legge 9 dicembre 1998 n. 431.

B) Locazione immobili di proprietà del condominio

A mente dell'art. 1117, n. 2, c.c. i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere sono di proprietà comune, salvo che il titolo (atto di acquisto o regolamento di condominio di origine contrattuale) non disponga altrimenti.

Le norme dettate in materia di condominio negli edifici non si occupano esplicitamente dell'evenienza della cessione e/o della locazione di tali parti comuni dell'edificio, contemplando esclusivamente la regolamentazione delle spese relative alle parti comuni.

Occorre dunque ricorrere alle disposizioni sulla comunione in generale (applicabili al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.) e raccordarle ai principi generali ed alle disposizioni in tema di condominio degli edifici.

Le norme di riferimento saranno dunque gli artt. 1100 e ss c.c. e gli artt. 1117 e ss. c.c. Posto che in tema di comunione in generale "*...il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.*" (art. 1101 c.c.), se ne

deve desumere che il locale-portineria, quale bene di proprietà comune ai condomini, vede questi ultimi (in quanto proprietari pro-quota del bene) partecipare tanto alla rendita quanto alle spese occorrenti per la sua conservazione e manutenzione. In altri termini, ciascun condomino nella comunione ordinaria partecipa alle spese occorrenti alla conservazione e manutenzione della cosa comune e ne trae anche i frutti, il tutto in ragione della quota del diritto di proprietà a lui spettante sulla cosa. Nella comunione degli edifici, se il regolamento stabilisce che alcuni beni siano in proprietà comune a tutti i condomini, ciascun condomino sarà tenuto a partecipare alle spese di manutenzione e conservazione del bene comune (art. 1118 c.c.) e, in via analogica rispetto a quanto accade in tema di comunione ordinaria, avrà anche diritto di partecipare alla ripartizione degli utili che eventualmente ne dovessero derivare.

Raccordando dunque le norme, in assenza di esplicita disposizione normativa sul punto, se ne deduce che - in linea di principio generale - con riferimento ai beni di proprietà comune condominiale (quale può essere la portineria del condominio) i costi e le rendite vanno - rispettivamente - sostenuti e percepiti dai condomini (proprietari) proporzionalmente alle rispettive quote millesimali di proprietà condominiale.

Sempre volgendo lo sguardo alle disposizioni vigenti in materia di comunione ordinaria (art. 1108 c.c.), per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul bene comune e per le locazioni di durata ultranovennale – quali atti di straordinaria amministrazione - sarà necessario il **consenso di tutti i partecipanti**. Ne consegue che per tali atti – nell'ambito della comunione condominiale – ciò si tradurrà in una necessaria deliberazione assembleare all'unanimità dei consensi. Per converso, la locazione di durata più breve esigerà una deliberazione ad adottarsi con la maggioranza semplice, quale atto di ordinaria amministrazione che può anche essere concluso dall'Amministratore e ratificato dall'Assemblea. Così si è espressa anche la Corte di Cassazione con pronuncia n. 10446 del 1998.

Scorgendo tra le varie pronunce in materia citiamo la sentenza n. 13705 del Tribunale di Roma emessa il 24 giugno 2011, secondo la quale, riprendendo un consolidato orientamento giurisprudenziale, il giudice di primo grado ha affermato che la locazione di una cosa comune va considerata atto di amministrazione ordinaria poiché attraverso di essa è possibile conseguire la finalità del miglior godimento delle cose comuni anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione).

Tale considerazione, ha portato il Tribunale, in ossequio ad un precedente di legittimità a specificare che qualora l'amministratore del condominio locasse un bene condominiale anche in assenza di un preventivo mandato che glielo consentisse, dovrebbe *«ritenersi valida la ratifica del*

suddetto contratto di locazione disposto dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice» (Cass. 21 ottobre 1998 n. 10446).

In sostanza non solo non è necessario il quorum previsto per le innovazioni (artt. 1120-1136, quinto comma, c.c.) ma la locazione può essere stipulata autonomamente dall'amministratore, salvo successiva ratifica.

E' chiaro che l'amministratore, che intendesse agire in tal senso, onde evitare disguidi e noie farebbe bene ad inserire nel contratto una **clausola sospensiva** del genere «il tutto subordinato alla ratifica assembleare».

B1) Locazione ultranovennali delle cose comuni, serve l'unanimità.

Per quelle ultranovennali delle parti comuni è necessario il consenso di tutti i condomini. La necessità del voto di tutti i condòmini, infatti, lascia intendere che si tratta di un atto inerente al diritto dei singoli, e non ad interessi collettivi soggetti alle decisioni collegiali.

In tal senso è chiaro l'art. 1108 c.c. (dettato in materia di comunione ma applicabile al condominio in virtù di quanto stabilito dall'art. 1139 c.c.) a mente del quale *«è necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni».*

B2) Proventi della locazione e fisco.

I proventi della locazione del bene comune andranno dichiarati al fisco dai compartecipanti alla comunione, e non dagli inquilini. L'Agenzia delle Entrate nel fornire le istruzioni per la compilazione del quadro B – Redditi da fabbricati del Modello UNICO, così recita: *“I locali per la portineria, l'alloggio del portiere e per gli altri servizi oggetto di proprietà condominiale cui è attribuibile un'autonoma rendita catastale devono essere dichiarati dal singolo condomino solo se la quota di reddito a lui spettante per ciascuna unità immobiliare è complessivamente superiore a euro 25,82. L'esclusione non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi”.* Vero è che l'inquilino è “possessore” dell'immobile e delle parti comuni del fabbricato e, in quanto tale, in linea teorica potrebbe locare l'immobile (in luogo del proprietario) e percepirne il relativo reddito, ma ciò potrà accadere solo ove al principio generale (che attribuisce la rendita al Compartecipante alla comunione) si sia derogato pattiziamente col regolamento condominiale o col contratto di locazione, quali leggi speciali che regolamentano i rapporti tra privati con potere derogatorio rispetto alla legge dello stato ed entro i limiti consentiti dall'Ordinamento.

B3) Rapporto dell'inquilino con il condominio.

Stringendo il tema agli aspetti qui di stretto interesse, con la consegna del bene oggetto della locazione il conduttore viene immesso nel godimento del bene principale locatogli ma anche delle parti comuni dell'edificio condominiale, quali scale, androne del portone, ascensore. Il diritto dell'inquilino si esaurisce nel **diritto all'uso e al godimento dei servizi comuni** condominiali, mentre non si estende – per ovvie ragioni – al diritto reale sulla cosa comune, unico diritto che legittima il suo titolare a percepire la rendita dal bene, quale frutto della cosa. D'altronde l'inquilino non succede al locatore nell'onere posto a carico di questi di partecipare alle spese di manutenzione, ricostruzione e sostituzione delle parti comuni dell'edificio, spese che dal codice sono poste esplicitamente a carico dei “proprietari” (Artt. 1124, 1125 c.c.).

Di seguito le tre situazioni di maggior contenzioso:

1) Mancato rispetto del regolamento condominiale da parte del conduttore

Chi prende in locazione un appartamento in condominio può usare e godere dei beni e servizi comuni.

Tuttavia il regolamento di condominio deve essere rispettato anche dall'inquilino, in quanto subentra nella detenzione dell'immobile nella stessa posizione del condomino -locatore, sia nei diritti, ma anche, e soprattutto, nei doveri.

Similmente agli altri condomini, l'inquilino ha il diritto di usufruire delle parti comuni ed eventualmente modificarle per un miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto della locazione, sempre nel rispetto dei limiti posti dalla legge (art. 1102 c.c.) circa l'alterazione della destinazione di esse e del pari uso riservato agli altri condomini, ma anche in relazione al bene stesso concesso in locazione.

Allo stesso modo, tuttavia, questi resta soggetto a tutti i limiti che il regolamento condominiale impone ai condomini, non potendo certo esercitare maggiori diritti rispetto a quelli spettanti al proprio locatore.

Le prescrizioni imposte dal regolamento, infatti, vincolano oltre che i condomini anche i conduttori facenti parte del condominio, che non possono ovviamente godere di maggiori privilegi rispetto a quelli riservati a tutti gli altri partecipanti al condominio.

Ciò significa che, qualora il conduttore non rispetti i divieti previsti, l'amministratore di condominio ha il pieno potere di agire giudizialmente nei suoi diretti confronti per far cessare l'uso illegittimo e per ottenere l'osservanza in forma specifica di quanto previsto dalla norma del regolamento violata.

Può, quindi, proporre un'azione volta ad inibirgli una condotta contraria al normale uso della cosa oppure far cessare un suo comportamento vietato da una specifica norma contenuta nel regolamento condominiale in quanto ritenuto pregiudizievole per la tranquillità della collettività dei condomini. E ciò in quanto il conduttore, sotto tale profilo, non può trovarsi verso il condominio in una posizione diversa rispetto a quella del suo locatore, in nome del quale egli detiene l'immobile. Non sempre, però, il condomino – locatore resta immune da responsabilità, pur se solidale con il proprio inquilino, per le violazioni da quest'ultimo poste in essere.

Questi, quale condomino, risponde come primario soggetto obbligato al rispetto delle prescrizioni dettate dal regolamento, tenuto in quanto proprietario ad imporne l'osservanza al proprio conduttore attraverso il rapporto di locazione.

Spetta, infatti, a lui vigilare sull'operato del proprio inquilino e sul comportamento che questi tiene rispetto all'uso e al godimento dei beni e dei servizi condominiali.

L'inquilino (conduttore), subentrando nella stessa posizione del proprietario (locatore) nei diritti e nei doveri per mezzo della detenzione dell'immobile, resta soggetto a tutti i limiti imposti dal regolamento condominiale (ex art. 1138 Cod. Civ.)

Il locatore non é immune da profili di responsabilità per le violazioni poste in essere dal conduttore stesso, posto che é il proprietario dell'immobile che risponde come primario soggetto obbligato al rispetto delle prescrizioni dettate dal regolamento.

Le clausole contenute nel regolamento valgono anche nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari, al punto che, nel caso vengano violate, il Condominio può direttamente rivolgersi al trasgressore al fine di chiederne l'osservanza in forma specifica, non potendosi riservare al conduttore un trattamento diverso da quello del condomino suo locatore (Cass. 08.03.2006 n.4920). Quest'ultimo rimane comunque il principale destinatario delle norme contenute nel regolamento e si pone quindi come diretto responsabile verso la collettività condominiale anche per le violazioni poste in essere dal proprio conduttore, verso il quale egli è tenuto non solo ad imporre contrattualmente il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti nel regolamento, ma anche a prevenirne le inosservanze ed a sanzionarle mediante la risoluzione del rapporto (Cass. 16.05.2006 n.11383).

Ora, a fronte di un reiterato inadempimento del conduttore verso gli obblighi impostigli dal regolamento richiamato nel contratto, il locatore ha pur sempre un efficace mezzo giuridico per porre fine all'abuso: la risoluzione del contratto di locazione.

Se non interviene, il suo comportamento potrà esser valutato come tacita accettazione della violazione del proprio conduttore e, per l'effetto, determinarne una sua diretta responsabilità.

Il locatore è sempre tenuto ad adoperarsi affinché siano salvaguardati i diritti degli altri condomini ed é lui che rimane il principale destinatario delle norme contenute nel regolamento, il che non esclude che pure l'inquilino debba farsi carico direttamente delle violazioni da lui poste in essere e dei disagi causati agli altri condomini.

CASISTICA:

Cassazione: il conduttore non rispetta il regolamento condominiale? È responsabile anche il locatore

La Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione (Sent. n. 11383/2006) ha stabilito che il locatore a fronte del reiterato inadempimento del conduttore al regolamento condominiale, richiamato dal contratto di locazione, ha lo strumento giuridico per riottenere la disponibilità dell'immobile. I Giudici di Piazza Cavour hanno quindi precisato che il non avere attivato il suddetto strumento giuridico lo rende a sua volta inadempiente all'obbligo del rispetto del regolamento di condominio, da ciò derivando la sua responsabilità nei confronti del condominio e degli altri condomini. In sostanza quando si dà in locazione una unità abitativa a un terzo, il proprietario risponde nei confronti degli altri condomini delle violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore. Per esentarsi da responsabilità deve dimostrare di avere adottato misure idonee a far cessare gli abusi ponendo in essere tutte le iniziative necessarie compresa quella di richiedere la cessazione anticipata del rapporto di locazione.

Violazione del regolamento condominiale dei conduttori: risponde il locatore?

Della violazione del **regolamento condominiale** da parte dei conduttori risponde il condomino locatore, qualora non dimostri di aver adottato, in relazione al caso concreto, tutte le misure idonee, alla stregua del generale principio di diligenza di cui all'art. 1176 c.c., a far cessare gli abusi, arrivando fino alla richiesta di cessazione del rapporto di locazione. (Tribunale Milano sez. XIII, 08/05/2018, sentenza n.2757)

Rumori intollerabili del conduttore e danni causati ai vicini

Il locatore non risponde dei **danni** subiti dai condomini a causa dei **rumori intollerabili** provocati dal conduttore provenienti dal locale oggetto del contratto di locazione. Ciò a meno che alla stipula del contratto il locatore non fosse in grado con la normale diligenza di prefigurarsi che il conduttore avrebbe provocato danni con la sua attività. Ad affermarlo è la Cassazione pronunciandosi in relazione a una vicenda che ha visto fronteggiarsi gli inquilini dello stabile e il proprietario di un locale dell'immobile adibito a bar. La Corte accogliendo il ricorso di quest'ultimo sottolinea che la

responsabilità del locatore può essere invocata solo quando il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso, ovvero se al momento della stipula del contratto di locazione, costui avrebbe potuto prevedere che il **conduttore** avrebbe certamente recato danni a terzi con la propria attività. (Tribunale Spoleto, 13/03/2018, sentenza n.203)

2) **Assemblea condominiale**

Secondo l'art. 10 l. n. 392/78: *“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”*.

In questa prospettiva il conduttore ha diritto a partecipare attivamente alla vita condominiale, seppur limitatamente. Peraltro, la normativa riconosce al conduttore anche il diritto di intervenire, seppur senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Si è osservato in giurisprudenza che la legge si è limitata a stabilire un meccanismo per consentire la partecipazione del conduttore alle assemblee condominiali, ma deve escludersi che i conduttori possano sostituirsi al locatore nella gestione dei servizi condominiali (Cass. Sez. III, 3 agosto 1995, n. 8484).

È compito del proprietario-locatore dare avviso al conduttore della convocazione dell'assemblea chiamata a deliberare su argomenti per cui ha diritto di votare, senza che l'amministratore abbia alcun obbligo in tal senso. Al locatore spetta pertanto l'onere di informare il suo inquilino dello svolgersi dell'assemblea con modalità che egli ritiene più opportune, trattandosi di atto che non richiede particolarità di forma.

La delibera assunta senza la partecipazione del conduttore resta valida, sul presupposto che le conseguenze derivanti dalla mancata convocazione del conduttore da parte del locatore non devono ricadere sull'intero condominio. Si tratta invero di un inadempimento del locatore che, come tale, non può riflettersi sulla validità del provvedimento legittimamente assunto in sede di condominio, dovendo invece essere valutato solo all'interno del rapporto locatizio. La disposizione di legge che appunto prevede il diritto del conduttore di partecipare a determinate assemblee condominiali in sostituzione del condomino-locatore ha carattere eccezionale rispetto alla disciplina del condomino degli edifici e non è suscettibile di interpretazione estensiva: pari diritto non spetta infatti al comodatario, se non previa espressa delega dal parte del delegante.

La sostituzione del condomino-locatore con il conduttore avviene solo nel momento della votazione delle delibere e non in quello riguardante il processo della regolare costituzione dell'assemblea: il che vuol dire che è al condomino-locatore che occorre fare riferimento ai fini sia della convocazione dell'assemblea e sia del calcolo per la regolare costituzione di essa. E' certo infatti

che, trattandosi di assemblea dei condomini e fatto salvo il caso in cui l'argomento da deliberare riguardi il servizio di riscaldamento, ai fini della sua costituzione occorre calcolare il relativo quorum (interventuti e valore millesimale) senza considerare i conduttori, qualora non sia presente il condomino-locatore.

Il diritto di partecipare all'assemblea è diretto a tutelare l'interesse dell'inquilino a non sopportare maggiori spese per la fornitura dei servizi comuni ed è pertanto limitato alle sole assemblee in cui si discutano modificazioni dei servizi da cui derivi una spesa, o un aggravio di spesa, che in definitiva andrà a pesare sul conduttore: tale diritto viene quindi meno per le assemblee con diverso oggetto oppure deliberanti su servizi comuni che non hanno alcun riflesso sull'onere delle spese. (Cass. 03.10. 2005 n. 19308).

Le delibere, che saranno assunte in assemblea condominiale in merito al mutamento di destinazione di uso del locale–portineria ed alla sua locazione a terzi, potranno essere legittimamente adottate dai compartecipanti alla comunione pur senza la presenza in assemblea di eventuali inquilini, nella misura in cui tali deliberazioni non incidano sulle spese da porsi a carico degli inquilini medesimi.

3) Spese condominiali

Secondo l'art. 9 L. 392/1978 le spese condominiali sono a carico del conduttore salvo patto contrario.

Art. 9 L 392/1978: *“Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, 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.*

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese condominiali a suo carico e dei relativi criteri di ripartizione.

Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. In altri termini il conduttore dovrà pagare tutte le spese inerenti il godimento delle parti comuni dell'edificio.

Per quanto riguarda la gestione dei rapporti con i condomini, l'amministratore dovrà relazionarsi con il proprietario dell'immobile concesso in locazione, salvo che questi non chieda espressamente all'amministratore di curare in sua vece i rapporti con il conduttore. L'amministratore, per quanto riguarda il pagamento delle spese condominiali, non ha azione diretta nei confronti del conduttore ma solo ed esclusivamente nei confronti del locatore, il proprietario dell'immobile concesso in

locazione, oltre a far rispettare il regolamento di condominio da parte del conduttore, deve assicurarsi che questi paghi le spese condominiali di sua competenza. Pertanto, gli amministratori di condominio che vogliono gestire i rapporti con i conduttori degli immobili concessi in locazione (ad es. da condomini che abitano altrove), sono tenuti ad inserire nell'offerta che presenteranno al condominio (al momento in cui l'assemblea dovrà procedere alla nomina dell'amministratore) anche una voce di spesa specifica per questo tipo di prestazione altrimenti nulla potrà essere richiesto per l'attività svolta per conto dei condomini che hanno concesso in locazione i loro immobili a terzi.