

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

08 Gen 2020

## L'amministratore è fuori dalla locazione stipulata tra un condomino e un inquilino

di Michele Orefice

In condominio capita spesso che gli affittuari discutano con i proprietari e pretendano poi di coinvolgere l'amministratore, per trovare una soluzione alle loro controversie, supponendo che, per legge, sia compito dell'amministratore di condominio interessarsi dei rapporti locatizi dei condòmini amministrati.

### L'errore sulla norma

Tale convincimento è frutto di un orientamento diffuso, secondo il quale l'inquilino parteciperebbe direttamente alla gestione condominiale, grazie alla riforma del condominio, che avrebbe avuto il merito di rimuovere la tradizionale estraneità del conduttore rispetto all'attività amministrativa condominiale.

Questa sarebbe la conseguenza, in primo luogo, della disposizione normativa che fa rientrare nelle attribuzioni dell'amministratore l'obbligo di curare la tenuta del registro di **anagrafe condominiale** contenente le generalità degli inquilini (si veda l'articolo 1130 n. 6 del Codice civile) ed in secondo luogo dalla norma che sancisce il loro diritto a prendere visione della documentazione giustificativa delle spese condominiali (si veda l'articolo 1130 bis del Codice civile).

### L'attività dell'amministratore

Ragionando in tal senso, però, non si terrebbe in debita considerazione il fatto che l'amministratore di condominio è il **mandatario dei condòmini** e non degli inquilini.

L'attività dell'amministratore è destinata a realizzare una cooperazione con i condòmini singolarmente considerati (Cassazione civile Sezioni Unite n. 9148/2008), tant'è vero che sono i condòmini ad essere legittimati per l'impugnazione della delibera di nomina dell'amministratore e non gli inquilini.

### Gli obblighi del condomino-locatore

D'altronde soltanto i condòmini sono obbligati al pagamento degli oneri condominiali verso il condominio, e non anche i conduttori.

Il mancato pagamento delle quote condominiali legittima l'amministratore ad agire nei confronti dei condòmini morosi (o degli usufruttuari) e non degli inquilini, tant'è che non possono farsi scaturire vincoli contrattuali dalla **prassi** degli amministratori, che usano rivolgersi agli inquilini per la riscossione degli oneri condominiali (Cassazione civile n. 19650/2006).

**Tra il condominio e gli inquilini non esiste alcun rapporto** che possa legittimare la proposizione di azioni dirette dell'uno nei confronti degli altri, neppure se gli inquilini

avessero provveduto, in passato, a pagare personalmente e di propria spontanea volontà gli oneri condominiali direttamente al condominio (Cassazione civile n. 246/94).

È pacifico che il contratto di locazione, avendo natura consensuale e obbligatoria, **vincola il proprietario e l'inquilino e non l'amministratore**, che ai sensi dell'articolo 1372 comma 2 del codice civile è un terzo estraneo rispetto ai patti locatizi intercorsi tra le parti.

### La richiesta delle spese

Ciò sta a significare che l'amministratore è tenuto a richiedere al condomino il pagamento dei contributi condominiali, anche nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata concessa in locazione, e che, comunque, **non spetta all'amministratore di condominio provvedere a ripartire le spese** tra lo stesso condomino e l'inquilino (Tribunale Bologna Sezione III 8 Gennaio 2018). Infatti è il condomino ad essere facoltizzato, per legge, a chiedere un'attestazione sullo stato dei pagamenti, ai sensi dell'articolo 1130 n. 9 del codice civile, e non l'inquilino.

### Il ruolo dell'inquilino

Ne consegue che il ruolo dei conduttori nella gestione del condominio non possa non essere considerato del tutto **marginale**, esplicandosi, semplicemente, nel limitato diritto di votare al posto del condomino-locatore, nelle assemblee condominiali nelle quali si discute di spese e modalità gestionali dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, e poi nel diritto di partecipare alle assemblee con all'ordine del giorno la discussione sulla modifica dei servizi comuni, ma senza diritto di voto (si veda l'articolo 10 legge dell'equo canone n. 392/78).

In questi casi i conduttori non avrebbero neanche il diritto di ricevere dall'amministratore l'avviso di convocazione dell'assemblea, che va indirizzato al proprietario-condomino dell'unità immobiliare locata (Cassazione civile n. 19308/2005).

A ciò si aggiunga il fatto che in mancanza di norme specifiche sulla condizione giuridica dei conduttori, che non hanno alcun diritto di sostituirsi ai proprietari nelle questioni condominiali, la legge 392/78 sulla "disciplina delle locazioni di immobili urbani" non si è preoccupata di riconoscere agli stessi conduttori diritti in ambito condominiale.

In pratica la legge n. 392 del 1978 non ha affatto innovato la normativa del Codice civile relativa ai soggetti tenuti al pagamento delle spese necessarie per la manutenzione delle case comuni e per la prestazione dei vari servizi nell'interesse comune (Cassazione civile n. 10719/1993).

### La gestione

Pertanto, pensare di far derivare dall'articolo 1130 n. 6 del Codice civile il **diritto degli inquilini a partecipare alla gestione** condominiale, basandosi sul fatto che l'amministratore ha l'obbligo di censire gli stessi inquilini nel registro di anagrafe, appare una motivazione alquanto oscura, così come è oscuro il fine della stessa norma.

Si può dire, forse, che l'obbligo di censire gli inquilini potrebbe servire a creare una banca dati aggiornata, in grado di sopperire alla mancanza di una anagrafe pubblica dei contratti di affitto, da poter utilizzare, all'occorrenza, da parte degli incaricati di pubblico servizio, per attingere notizie utili a contrastare il fenomeno degli affitti in nero.

Al riguardo è pacifico che l'amministratore sia tenuto a comunicare informazioni sul condominio agli incaricati di pubblico servizio, che gliene dovessero fare formale richiesta, per ragioni d'ufficio, soprattutto se si dovesse trattare di enti preposti alla tutela della sicurezza.

### L'esame della contabilità

Per quanto attiene, poi, al diritto del conduttore di prendere visione dei documenti contabili del condominio, è di tutta evidenza che tale diritto possa essere fatto valere nei confronti del

proprietario-condomino e non dell'amministratore di condominio. Tuttavia, nella prassi condominiale, il conduttore è solito domandare direttamente all'amministratore i documenti contabili riferiti alle spese richiestegli dal proprietario-condomino, ma qualora l'amministratore non intendesse evadere la richiesta, il conduttore non potrebbe fare altro che rivolgersi al proprietario.

Ciò, in quanto l'amministratore ha l'obbligo di esibire i documenti contabili (o anche amministrativi) **soltanto dietro richiesta dei condòmini** e non dei loro conduttori. Tanto basta per ritenere che le richieste rivolte all'amministratore dagli affittuari, per risolvere le controversie sorte in merito ai loro rapporti locatizi, è vero che rappresentano una consuetudine, ma è altrettanto vero che non hanno alcun fondamento normativo.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved