



SIMONE VANINI

Assegnista di ricerca – Università degli Studi di Ferrara

**LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI E «COMUNITÀ CONDOMINIALE».
INDAGINE SUI RAPPORTI INTERCORRENTI FRA IL CONDOMINIO E I CONDUTTORI DELLE
SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI DELL'EDIFICIO**

SOMMARIO: 1. *Introduzione. La sostanziale estraneità, de iure condito, del conduttore al condominio.* – 2. *Locazione di immobili urbani e assemblea condominiale: i diritti attribuiti al conduttore dall'art. 10 della l. 27 luglio 1978, n. 392 e la corretta individuazione, da parte dell'amministratore del condominio, dei destinatari dell'avviso di convocazione.* – 3. *Locazione e tenuta del registro di anagrafe condominiale. Ovvero: sulla differenza fra logiche di trasparenza e di "buon andamento" e logiche di inclusione di tutti i partecipanti alla comunità condominiale.* – 4. *Segue. Il diritto del conduttore di accedere alla documentazione del condominio.* – 5. *L'individuazione del soggetto passivo dell'obbligazione di pagamento degli oneri accessori fra diritto condominiale e disciplina generale delle obbligazioni.* – 6. *Significato e portata dell'assoggettamento del conduttore al regolamento di condominio, con particolare riferimento al potere sanzionatorio conferito all'assemblea dei condòmini dall'art. 70 disp. att. cod. civ.*

1. – È tutt'altro che infrequente, com'è noto, che talune delle unità immobiliari inserite in un edificio condominiale – o financo tutte – vengano concesse in locazione a terzi dai relativi proprietari¹. Ed è evidente

¹ «Proprietari», per l'appunto: il plurale è d'obbligo. Infatti, nel diverso caso in cui le autonome porzioni immobiliari che compongono un edificio appartengano tutte quante a un unico soggetto, il quale le concede in locazione, non si configura alcuna fattispecie di condominio in senso tecnico, e ciò perché difetta il requisito fondamentale della pluralità di proprietari (in tal senso, fra i molti, anche M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Giuffrè, 1979, 307, il quale, peraltro, opportunamente chiarisce, alla nt. 32, che a tale ipotesi va equiparata quella in cui il proprietario dell'edificio dia in locazione tutti gli alloggi meno uno, che egli abiti personalmente, non formandosi, infatti, nemmeno in tal caso, un condominio).

Peraltro, siffatta ipotesi non rientra nemmeno fra quelle che certuni hanno riunito sotto la categoria (di conio dottrinale) del «condominio atipico» (o «quasi condominio»): in merito a tale figura – elaborata allo scopo di riflettere in maniera per quanto possibile unitaria sulla estensibilità (se del caso, anche in via analogica) delle regole dettate in materia di condominio (o di comunione ordinaria) a taluni contesti immobiliari aventi caratteri di specialità o di affinità rispetto alla fattispecie condominiale assunta come archetipo nel Codice civile (si pensi, ad esempio, al «piccolo condominio» o «condominio minimo», al «condominio parziale», o al «condominio orizzontale», ecc.) –, cfr., fra gli altri, G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*⁹, a cura di A. Celeste, P. Terzago, Giuffrè, 2022, 975 ss.; M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *I diritti reali*, 7, in *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, Utet, 2006, 454 ss.). In argomento v. anche M. GINESI, *Il condominio a modulazione variabile: condominio minimo, condominio parziale e supercondominio*, in AA. VV., *Comunione e condominio*, a cura di L. Calcagno, G. Grasso, A. Celeste, in *Quaderni della Scuola superiore della magistratura*, 3, Ist. pol. z. St., 2021, 135 ss.

È, ad ogni modo, opportuno precisare sin da subito che il legislatore non ha del tutto ommesso di considerare – benché, per verità, come s'avrà modo di dire più diffusamente, lo abbia fatto con una norma timida, di non facile interpretazione e collocata al di fuori del Codice civile – la peculiare ipotesi di sin qui considerata, e cioè quella nella quale – giova rammentarlo – il proprietario



che, al ricorrere di tale circostanza, quella che può qui designarsi come *comunità condominiale* – volendosi evocare, con siffatta espressione, giuridicamente generica e atecnica, la dimensione sociologica del fenomeno –; quella che può qui designarsi come *comunità condominiale*, si diceva, si fa maggiormente composita e perciò di più complessa gestione, giacché di essa, in aggiunta ai condòmini – intesi in senso stretto e proprio come i soggetti titolari dei diritti di proprietà sulle singole unità immobiliari, nonché, naturalmente, comproprietari delle parti comuni dell’edificio –, finiscono inevitabilmente per far parte anche i conduttori².

Il fenomeno qui preso in esame, così capillarmente diffuso nelle realtà urbane e così sensibilmente in grado di accrescere i conflitti fra i diversi soggetti che partecipano a vario titolo alla vita condominiale³, meriterebbe *per ciò solo* di essere fatto oggetto di un’apposita regolamentazione di diritto privato. Ma sono altre, a nostro avviso, le principali ragioni – aggiuntive rispetto a quella “statistica” e a quella di prevenzione delle liti poc’anzi menzionate – che rendono altamente opportuna la precisa delineazione della posizione giuridica del conduttore all’interno del condominio.

In primo luogo, sotto il profilo, per così dire, pragmatico, v’è che il maggior grado di certezza giuridica e di ordine sistematico che deriverebbe dall’esistenza di una disciplina legislativa *ad hoc* agevolerebbe in maniera significativa l’attività di coordinamento dei rapporti di natura patrimoniale intercorrenti fra il condominio e i conduttori, segnatamente a beneficio dell’amministratore, sul quale finisce di fatto per gravare la gestione dei rapporti predetti.

In secondo luogo, e volgendo ora la disamina al piano assiologico, va considerato che il tema della locazione di immobili urbani in condominio vede coinvolti – quantomeno il più delle volte⁴ – beni giuridici di rango primario che, come tali, trovano riconoscimento e tutela nella Costituzione italiana, oltre che nelle fonti sovranazionali poste a garanzia dei diritti della persona.

Ci si riferisce anzitutto al diritto alla abitazione, che la Corte costituzionale, nel solco di un orientamento assolutamente consolidato – e confermato anche da una recente e importante pronuncia additiva in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire⁵ –, non esita a qualificare come «diritto inviolabile», in quan-

dell’intero edificio concede in locazione le autonome porzioni immobiliari che lo compongono: il riferimento è alla c.d. assemblea dei conduttori di cui ai commi da 3 a 5 dell’art. 10 della l. 27 luglio 1978, n. 392 (sul punto v. *infra*, par. 2).

² E, sempre prestando attenzione ai profili sociologici dell’argomento trattato – che, però, impattano inevitabilmente sulla relativa disamina in chiave giuridica –, appare opportuno evidenziare come i conduttori non si sommino soltanto ai condòmini i quali abbiano deciso di mantenere per sé (ed eventualmente per la propria famiglia) il godimento dell’unità immobiliare di cui sono proprietari, ma anche a quei condòmini che, pur avendo trasferito ad altri il godimento della porzione di cui sono titolari esclusivi, permangono comunque nell’orbita del condominio, avendone, per un verso, il diritto, e dovendo, per altro verso, far fronte alle relative incombenze. Si accresce, perciò, in un contesto siffatto, il rischio di conflitti fra i diversi utenti, che nel condominio è già di per sé elevato, più che altrove, in ragione della natura forzata della comunione sulle parti comuni: *communio est mater discordiarum*; lo ricorda anche A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici (Art. 1117-1139)*, in *Commentario del Codice civile e codici collegati Scialoja-Branca-Galgano*, a cura di G. De Nova, Zanichelli, 2022, 29.

³ Si vedano, al riguardo, le considerazioni svolte alla nota precedente.

⁴ Non quando (o, perlomeno, non in via immediata quando) la concessione in locazione di un alloggio facente parte di uno stabile condominiale avvenga per finalità meramente turistiche e per un breve periodo di tempo correlato a tali finalità. Riflette sulle suddivisioni interne alla categoria degli usi abitativi, distinguendo fra usi abitativi primari, comprimari, transitori e voluttuari, E. BARGELLI, *Usi abitativi e interessi tutelati: formazione, forma e contenuto del contratto*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo e con-diretto da A.M. BENEDETTI, II, *Cessione e uso di beni*, Giuffrè, 2014, 1026 ss.

⁵ Il riferimento è a Corte cost. 24 febbraio 2022, n. 43, in *Cortecostituzionale.it*, la quale ha dichiarato l’illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 1, comma 1, della l. 2 agosto 2004, n. 210 («Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire»), 1, comma 1, lett. d) e 9, comma 1, del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122 («Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire»), nella parte in cui non riconoscono il diritto di prelazione anche alle persone fisiche che abbiano acquistato prima che sia stato richiesto il permesso di costruire (per un commento di tale sentenza v. il recente contributo di M. GENOVESE, *Il diritto di prelazione nell’acquisto di immobili da costruire*, in questa *Rivista*,



to, oltre ad essere essenziale per soddisfarne i bisogni più elementari, è strettamente funzionale al pieno sviluppo, nello spazio e nel tempo, della persona umana, intesa quest'ultima sia in veste di singolo – specie ove si consideri che l'abitazione svolge un ruolo fondamentale nell'individuazione del sé e, quindi, nell'esercizio del diritto alla preservazione e alla costruzione dell'identità personale –, sia come componente della formazione sociale più importante, ovverosia quella familiare⁶.

In tale prospettiva, colgono pienamente nel segno le riflessioni – che, lette a distanza di quasi cinquant'anni, davvero sorprendono per la loro dirompente attualità – svolte da Nicolò Lipari, il quale, in un saggio dedicato alle prospettive di riforma della disciplina codicistica del condominio, pubblicato nel 1974 sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* con un titolo particolarmente eloquente⁷, metteva in luce come l'abitazione costituisca «qualcosa di più di un prodotto tecnologico complesso in grado di produrre un determinato servizio o di un bene economico scambiabile sul mercato ad un determinato prezzo, essendo invece divenuta [...] punto di riferimento della vita dell'uomo, oggetto gratificante, di contenuto affettivo e di autoidentificazione», e pertanto concludeva nel senso che «diventa, oggi più che mai, corretto impostare il problema di una riforma della legislazione sul condominio in termini di sviluppo della persona [...] non solo perché questo [...] costituisce il principio cardine del nostro sistema civile di convivenza, al quale quindi tutti gli enunciati normativi dell'ordinamento giuridico vanno conformati o alla luce del quale vanno intesi ma altresì perché, nella misura in cui il rapporto dell'uomo con l'abitazione costituisce, alla stregua di una elementare rilevazione sociologica, una delle valenze positive della società del nostro tempo [...], diventa essenziale commisurare la disciplina giuridica al modo di atteggiarsi di tali bisogni»⁸.

In tale ordine di idee, e muovendo quindi da una rinnovata concezione della funzione dell'istituto, orientata dalle istanze personalistiche⁹, il predetto Autore, con specifico riferimento al tema della locazione di alloggi facenti parte di un edificio condominiale, giungeva a sostenere che «[n]el momento in cui si assume a presupposto di una riforma della legislazione sul condominio una concreta individuazione della posizione di

2023, 1, 252 ss.: v. anche il commento di F. ASTONE, *Ancora sulla disciplina degli immobili da costruire: alla ricerca di un criterio di distinzione tra acquirenti meritevoli di protezione e non*, in *Giur. cost.*, 2022, 465 ss.).

Alla base della declaratoria di incostituzionalità v'è l'inclusione – frutto di un consolidato orientamento della Consulta (cfr. al riguardo, fra le molte, Corte cost. 7 aprile 1988, n. 404; Corte cost. 25 febbraio 1988, n. 217; Corte cost. 11 giugno 2014, n. 168; Corte cost. 9 marzo 2020, n. 44; tutte le pronunce testé citate sono consultabili in *Cortecostituzionale.it*) – del diritto all'abitazione all'interno del catalogo dei diritti inviolabili della persona. Secondo la Corte costituzionale, infatti, «la dimensione abitativa rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità» e «lo Stato democratico voluto dalla Costituzione ha il compito di assicurare che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana».

⁶ È proprio l'art. 2 Cost., a ben vedere, a costituire il principale fondamento costituzionale del diritto inviolabile all'abitazione, nella misura in cui esso stabilisce che «[l]a Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo, sia come singolo, sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità» (in tal senso, cfr. il par. 5.1 della sentenza della Corte cost. n. 43 del 2022, citata alla nota precedente). L'art. 47, comma 2, Cost., invece, pur essendo l'unica disposizione della Carta fondamentale che menziona espressamente la «abitazione», sembra avere, in ragione del suo tenore testuale, una portata più limitata, essa facendo riferimento al dovere per la Repubblica di favorire «l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione» (cors. agg.).

In generale, sul diritto all'abitazione come diritto fondamentale della persona, cfr. i contributi di A. SIMONCINI, *L'abitazione come diritto fondamentale. Introduzione*, e di V. ATRIPALDI, *Il diritto costituzionale all'abitazione*, entrambi pubblicati nel volume n. 24 della collana *Quaderni della Rivista di diritto civile*, intitolato *L'esigenza abitativa. Forma di fruizione e tutele giuridiche. Atti del convegno in onore di Gianni Galli*, a cura di A. Bucelli, Cedam, 2013, rispettivamente 9 ss. e 21 ss.

⁷ Il riferimento è a N. LIPARI, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale (Proposte per una riforma della legislazione sul condominio)*, in *Riv. giur. edil.*, 1974, II, 3 ss. (il saggio è pubblicato anche nel volume *Scritti in onore di Salvatore Pugliatti*, I, 2, Giuffrè, 1974, 1149 ss.; tuttavia, nel prosieguo di questo scritto, segnatamente per quanto concerne l'indicazione delle pagine da cui sono tratte le citazioni, si farà sempre riferimento al contributo in rivista).

⁸ *Ibidem*, 9 (cors. agg.).

⁹ *Ibidem*, 8 (cors. agg.).



coloro che concorrono a formarne la struttura, è agevole [...] rilevare che, se si considera il condominio nella sua dimensione interna, come misura giuridica del modo di migliore utilizzazione e godimento dei beni indivisi, *esso non riguarda più esclusivamente un rapporto fra proprietari ma semmai un rapporto fra conviventi, siano o meno essi proprietari dei singoli appartamenti*¹⁰.

Tale proposta ricostruttiva – è d'obbligo rilevarlo – non è affatto rimasta isolata e, anzi, in un altro fondamentale studio sui possibili profili di revisione della disciplina del condominio, di pochi anni successivo a quello dianzi preso in esame, si sosteneva, con parole particolarmente perspicue, che «[u]na riforma del regime condominiale decisamente orientata verso la tutela delle esigenze abitative che si manifestano nell'edificio *non può fare a meno di affrontare in maniera organica il problema della condizione giuridica dei conduttori degli alloggi*», e difatti, in quella prospettiva, «*mantenere estranei al regime del condominio soggetti che risiedono continuativamente nell'edificio sarebbe ancor meno giustificabile di quanto non possa esserlo ora*» (scil. nel 1979!)¹¹.

Similmente, in un volume monografico pubblicato nel 1980 e dedicato ai regolamenti condominiali, Francesco Ruscello rilevava che il condominio «è principalmente l'occasione per la convivenza in uno stesso edificio di più persone», e, pertanto, esso «riflette un rapporto non fra proprietari, o non esclusivamente fra proprietari, bensì fra conviventi, ai quali sono collegabili diverse situazioni giuridiche soggettive»¹².

Il diritto all'abitazione, ad ogni modo, non costituisce l'unico bene giuridico di rilevanza costituzionale suscettibile di essere interessato da una vicenda locatizia in condominio. Invero, non è affatto detto – benché, per verità, talune definizioni rinvenibili nella trattatistica possano talora lasciarlo intendere¹³ – che le singole unità immobiliari dell'edificio vengano adibite ad uso residenziale, ben potendo le medesime, in alternativa, essere destinate all'esercizio di una attività d'impresa o professionale, nel qual caso, com'è noto, la relativa tutela ha da rinvenirsi nell'art. 41 Cost.

Malgrado risultino evidenti, tanto sul piano pragmatico quanto su quello assiologico, le ragioni per le quali sarebbe opportuna e auspicabile una quanto più precisa individuazione legislativa della posizione del con-

¹⁰ Funzione, quella del condominio, che viene in definitiva individuata nella «proiezione all'esterno di un tipo di bisogni che ha ricevuto nella soggettività del gruppo o nella sua aggregazione collettiva una caratteristica forma di individuazione» (*ibidem*, 10), senza tuttavia mai giungere ad attribuire al condominio i caratteri propri della c.d. «comunione a mani riunite» (o «proprietà in mano comune»), sulla quale figura cfr., per tutti, L. BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, Giuffrè, 1951, 173 ss.

¹¹ Così, M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, cit., 304 ss. (cors. agg.), secondo cui, ancora, «nella misura in cui si funzionalizza la gestione dell'edificio ad esigenze abitative più che ad istanze proprietarie, la partecipazione ad essa dei conduttori diventa finalità dalla quale non si può prescindere. [...] Stabilire l'ambito entro cui la gestione è inserviente rispetto alla proprietà dell'edificio, e l'ambito entro cui è invece inserviente rispetto all'uso immediato dello stesso, quindi dell'abitare, costituisce delicato problema di politica legislativa. E di esso il nostro legislatore in questi ultimi anni non ha mancato di farsi carico. Tuttavia, l'evoluzione dell'ordinamento sul punto non sembra aver conseguito le mete auspicabili; e molti passi in avanti restano ancora da fare».

¹² F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, Esi, 1980, 91 ss. (cors. agg.).

¹³ Si pensi, ad esempio, alla definizione data da C.M. BIANCA, *Diritto civile*, 6, *La proprietà*², Giuffrè, 2017, 358, secondo cui il condominio sarebbe «la comunione degli edifici composti da più unità abitative in proprietà esclusiva», e il relativo oggetto sarebbe «un edificio di civile abitazione nell'ambito del quale coesistono le parti comuni e le unità abitative in proprietà esclusiva dei singoli condomini» (in termini analoghi ID., *Nozione di condominio*, in *Il condominio*, a cura di C.M. Bianca, Utet, 2007, 1).

Perché sia integrata la fattispecie codicistica condominiale, invece, è necessario (e al contempo sufficiente) che vi sia «la coesistenza della proprietà esclusiva di parti distinte di un medesimo fabbricato con la comunione indivisa di altre parti determinate dettata da necessità costruttive o anche da esigenze pratiche» (in questi termini R. TRIOLA, *Il condominio*, in *Beni proprietà e diritti reali*, III, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, Giappichelli, 2002, 1; ma si veda anche la nozione di condominio proposta da M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici* (Artt. 1117-1128), in *Il codice civile. Commentario*, fondato da P. Schlesinger e diretto da F.D. Busnelli, Giuffrè, 2009, 1: «Il termine condominio individua comunemente la situazione di contitolarità riguardante gli edifici divisi per sezioni orizzontali e avente a oggetto quelle parti che risultano funzionali ai piani o alle porzioni di piano attribuite in proprietà esclusiva»).



duttore all'interno del condominio, nell'ordinamento giuridico vigente manca completamente un apparato normativo che disciplini in maniera organica le interconnessioni fra l'istituto condominiale e il contratto di locazione. Anzi, a voler essere precisi, manca più in generale – con la sola (timida e parziale) eccezione dell'usufruttuario, cui sono dedicati i commi da 6 a 8 dell'art. 67 disp. att. cod. civ.¹⁴ – un adeguato sistema di previsioni volto a coordinare i rapporti fra il condominio e tutti i soggetti titolari di diritti di godimento (personali e reali) sulle unità edilizie facenti parte dello stabile (e quindi, di riflesso, sulle parti comuni di esso): si pensi – accantonando per un istante il “semplice” conduttore – al comodatario, al genitore assegnatario della casa familiare ai sensi dell'art. 337-sexies cod. civ., al conduttore dell'immobile nel contratto di *rent-to-buy*, al subconduttore, al compratore con patto di riservato dominio, all'utilizzatore dell'immobile oggetto del contratto di *leasing*, nonché, ancora, all'usufruttuario, all'usuuario e al titolare del diritto di abitazione, quest'ultimi limitatamente alle questioni non regolate dal già menzionato art. 67, commi 6-8, disp. att. cod. civ., il quale, in virtù del rinvio operato dall'art. 1026 cod. civ.¹⁵, deve ritenersi applicabile anche allorché nella specie ricorrano i diritti d'uso o di abitazione¹⁶. Il discorso potrebbe poi ampliarsi ulteriormente, sino a ricomprendere le persone (vale a dire, perlopiù, *i familiari*) che convivono con il titolare formale del diritto di godimento, i quali ben potrebbero radicarsi nella comunità condominiale non meno del c.d. intestatario¹⁷.

Tornando ora a concentrare l'attenzione, per ragioni di ordine e di contegno espositivo, sulla sola locazione, ribadito che il legislatore non ha predisposto una regolamentazione esaustiva del rapporto fra condominio e conduttori, va però detto che, come si vedrà più diffusamente in prosieguo, esistono talune disposizioni, contenute talvolta nel Codice civile e talora nelle leggi collegate, dalle quali è possibile ricavare soluzioni a singole e circostanziate questioni inerenti al tema *de quo*. Accade non di rado, però, che le medesime, più che fornire un aiuto all'interprete, siano piuttosto esse stesse fonte di ulteriori incertezze applicative.

Al di fuori delle questioni affrontate dalle predette norme di legge, le risposte devono essere ricercate facendo ricorso ai principi generali del diritto privato in materia di diritti reali e di obbligazioni e contratti; con l'inevitabile risultato, però, che le soluzioni che ne derivano sono caratterizzate da incertezza, disomogeneità e opinabilità, il che, da un lato, rende più gravosa l'opera degli amministratori immobiliari, e, dall'altro, rischia di costituire un ostacolo al pieno esercizio dei diritti del locatario.

Ebbene, l'indagine che sarà condotta nei paragrafi successivi ha lo scopo di mettere in luce come, *de iure condito* – e nonostante le sollecitazioni della letteratura giuridica delle quali s'è dato conto –, il conduttore

¹⁴ Cfr. l'art. 67, commi 6-8, disp. att. cod. civ., che riconosce all'usufruttuario talune prerogative nell'ambito dell'assemblea dei condomini e che lo designa come debitore (in solito con il nudo proprietario) per il pagamento – formula ambigua – dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale: «[6] L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. [7] Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. [8] Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

¹⁵ Il testo dell'art. 67, commi 6-8, disp. att. cod. civ. è già stato riportato nella nota precedente. L'art. 1026 cod. civ., invece, dispone, com'è noto, che «[l]e disposizioni relative all'usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all'uso e all'abitazione».

¹⁶ Passa in rassegna le diverse categorie di partecipanti all'assemblea condominiale A. CIATTI CAIMI, *Condominio negli edifici* (Art. 1117-1139), cit., 316 ss., al quale si fa quindi rinvio.

¹⁷ La questione è rilevata anche da M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, cit., 305: «[v]eramente [...], ponendo al centro della normativa l'abitante dell'alloggio (più che il proprietario), bisognerebbe per coerenza coinvolgere nei rapporti di condominio non soltanto i conduttori ma chiunque fruisca dell'edificio; quindi pure i soggetti che convivano con il titolare del diritto, reale o personale, sull'unità abitativa».



sia, *in linea di principio*, persona (*rectius*: soggetto) giuridicamente estranea al condominio in cui abita (o in cui esercita una attività imprenditoriale o professionale), giacché egli non è inserito nella relativa struttura, non è di conseguenza coinvolto nella sua gestione, e non intrattiene relazioni con i suoi organi, se non in via di *mero fatto*.

Tale constatazione, del resto, è coerente con la funzione istituzionale assegnata al *condominio negli edifici* dal Codice civile, testimoniata anche dalla collocazione topografica della relativa disciplina al suo interno¹⁸; funzione, peraltro, dalla quale esso non si è emancipato nemmeno a seguito della riforma attuata con la l. 11 dicembre 2012, n. 220 (oltre che con il successivo d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, conv. con modif. dalla l. 21 febbraio 2014, n. 9)¹⁹. Il condominio, difatti, era e rimane un «ente di gestione»²⁰ degli interessi particolaristici dei condòmini e di coordinamento delle relative prerogative dominicali²¹ e, a voler essere rigorosi, non sembra che dal dato positivo – né tantomeno, come si sta per vedere, dal dato giurisprudenziale – possano trarsi sufficienti e convincenti argomenti per scorgerne un'autentica metamorfosi²²; l'indagine sulla locazione di unità immobiliari inserite in edifici condominiali, per parte sua, conferma integralmente tale conclusione.

¹⁸ Il Capo recante la disciplina relativa al condominio negli edifici è, infatti, com'è noto, contenuto all'interno del Titolo VII del Libro terzo, dedicato in generale alla comunione. Il condominio assume, pertanto, la connotazione di sottotipo rispetto alla comunione ordinaria (o di *comunione speciale*), dalla quale parzialmente si discosta, fra l'altro, per la sua natura forzosa, relativamente alle parti comuni (si rinvia, sul punto, a quanto osservato *supra*, nt. 2, e alle citazioni ivi indicate).

¹⁹ Sul punto è decisamente efficace G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*⁹, cit., 5: «Va subito premesso che detti provvedimenti [*i.e.*, la l. 11 dicembre 2012, n. 220 e il d.l. 23 dicembre 2013, n. 145] sono intervenuti sull'articolato del codice civile conservando praticamente inalterata tutta la relativa impostazione (nonché il «sistema» e l'architettura dei principi che avevano regolato la fattispecie per oltre settant'anni) limitandosi prevalentemente ad interventi «chirurgici» su singole norme».

Altrettanto efficace è C. GRANELLI, *Diritti reali tra innovazione e continuità*, in questa *Rivista*, 2014, 10, 310 ss.: «[...] se focalizziamo l'attenzione sul codice civile, il primo (del tutto ovvio) rilievo è che [...] il libro terzo è stato solo lambito dagli interventi del legislatore repubblicano, se si fa eccezione per la recente riforma (se così la si può chiamare) della disciplina del condominio e per talune norme che attirano l'attenzione più per la loro eccentricità che per il loro impatto sociale».

²⁰ In argomento, cfr., da ultimo, R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *A dieci anni dalla riforma del condominio*, a cura di R. Caterina, in *Giur. it.*, 2022, 244 ss. (ivi anche numerosi riferimenti giurisprudenziali, cui, per brevità, si fa qui integrale rinvio). L'A., tuttavia, in tale contributo, passa in rassegna alcune recenti pronunce di legittimità e di merito che, pur affermando in linea di principio la natura di ente di gestione del condominio, giungono a soluzioni che più o meno apertamente ne presuppongono invece l'autonomia soggettività; sicché, sulla base di tale analisi, propone in definitiva una ricostruzione del condominio come soggetto giuridico autonomo.

²¹ In tal senso anche M. BASILE, *Le esigenze abitative nel condominio*, in AA.VV., *L'esigenza abitativa. Forma di fruizione e tutele giuridiche*, cit., 177 ss. (v., in particolare, 178-179: «Non è difficile accorgersi che in Italia ad avere maggiormente influito sulla costruzione legislativa del condominio sono stati gli aspetti patrimonialistici dei poteri e dei doveri riguardanti le unità immobiliari ricomprese negli stabili»; «[...] l'istituto gravita proprio sulle proprietà separate, e sul loro valore: si sono concepiti il diritto di proprietà come l'unico titolo di partecipazione al condominio, e il valore economico delle singole unità edilizie come il principale criterio determinativo della misura del concorso dei loro titolari alla comunione delle parti accessorie dell'edificio, nonché del «peso» che i medesimi hanno nell'assemblea competente a prendere le delibere del gruppo»); ID., *Condominio negli edifici: I) Diritto civile*, in *Enc. giur. it.*, VIII, Treccani, 1988, 1 («[...] per il legislatore del 1942, non importa affatto né se i condòmini siano gli unici unteti delle unità immobiliari, né se essi abbiano l'uso diretto di queste ultime, oppure lo abbiano concesso ad altri, né se le unità immobiliari stesse siano destinate ad un certo tipo di uso invece che ad un altro»).

²² Si interroga, invece, sui segni di «rottura del criterio proprietario» e sulla configurabilità del condominio in termini di «luogo complessificato» (peraltro, proprio con principale riferimento al tema della locazione in condominio), A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Esi, 2018, 153 ss. e 163 ss.



2. – La prima norma che, nell’indagare le relazioni fra condominio e locazione, deve essere presa in considerazione è quella contenuta nel tuttora vigente art. 10 della l. 27 luglio 1978, n. 392 (la c.d. legge sull’equo canone), rubricata «Partecipazione del conduttore all’assemblea dei condomini».

Essa rappresenta l’evoluzione di quella precedentemente racchiusa nell’abrogato art. 6 della l. 22 dicembre 1973, n. 841, il quale, nella misura in cui disponeva, al comma 2, che «[s]e le spese di gestione del servizio di riscaldamento sono, per contratto, a carico del conduttore, questi interviene, in luogo del locatore, nelle assemblee condominiali convocate per deliberare sulle spese medesime e sulle modalità di gestione del servizio», era stato accolto con particolare favore da quei commentatori che lo consideravano un primo significativo passo verso il superamento della concezione tralatizia del condominio quale modulo di gestione esclusivamente dominicale²³.

Ebbene, tornando all’art. 10 della l. n. 392/1978, va subito osservato come esso presenti una struttura bipartita²⁴.

I primi due commi – gli unici davvero coerenti con la rubrica – riguardano specificamente la partecipazione del conduttore all’assemblea dei condomini. Essi dispongono quanto segue: «[1] 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. [2] Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni».

Come si evince dal testo, la norma introduce due eccezioni, almeno in linea teorica, al principio generale – che, in questi termini, viene però confermato – in virtù del quale il conduttore, essendo per l’appunto estraneo al condominio, non ha diritto di partecipare alla relativa assemblea.

La prima eccezione a detto principio si verifica quando l’organo assembleare debba costituirsi per discutere e deliberare in materia di spese e modalità di gestione dei servizi comuni di riscaldamento e di raffreddamento dell’aria (comma 1)²⁵. In tal caso, la partecipazione all’adunanza da parte del conduttore – si badi: senza che sia specificato alcunché in ordine alla effettiva intensità del legame di lui con il condominio, specialmente in termini di finalità della locazione o di sua durata temporale²⁶ – è funzionale all’esercizio di un

²³ Il riferimento, in particolare, è a A. RASI CALDOGNO, *Verso la partecipazione del conduttore alla vita condominiale*, in *Riv. dir. civ.*, 1974, II, 237 ss. («Si tratta certamente di un nuovo passo sulla via del progressivo riconoscimento di una sempre maggiore autonomia della posizione del conduttore; ma insieme abbiamo anche una significativa innovazione nella concezione del condominio e della sua struttura»).

Per una comparazione fra l’abrogato art. 6 della legge n. 841 del 1973 e il vigente art. 10 della legge n. 392 del 1978, cfr. F. GIRINO *Condominio negli edifici*, in *Noviss. dig. it. (Append.)*, II, Utet, 1981, 324 ss., il quale reputa la norma “nuova” tecnicamente meglio formulata e di più ampia portata rispetto alla precedente.

²⁴ Per una generale disamina dell’art. 10 della c.d. legge sull’equo canone, cfr., fra i contributi più recenti, L. BALLERINI, *sub art. 10 l. 392/1978*, in *Codice commentato degli immobili urbani*, a cura di V. Cuffaro e F. Padovini, Utet, 2017, 1033 ss.; G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*⁹, cit., 254 s.; G.A. CHIESI, *sub art. 10 l. 392/1978*, in *Commentario breve alla disciplina delle locazioni immobiliari*², a cura di A. Zaccaria, Cedam, 2021, 401 ss.; R.M. BOVA, *sub art. 10 l. 392/1978*, in *Codice delle locazioni*², a cura di M. Trimarchi e A. La spina, Giuffrè, 2013, 411 ss.; M. DI MARZIO, *Locazione nel condominio*, in *Locazioni immobiliari. Questioni aperte in materia*, a cura di F. De Stefano, M. Di Marzio, R. Giordano e R. Masoni, Giuffrè, 2019, 44 ss.; G. TRIFONE, *Locazione ad uso di abitazione*, in *Trattato dei contratti*, diretto P. Rescigno e E. Gabrielli, 9, *I contratti di utilizzazione dei beni*, a cura di V. Cuffaro, 2008, Giuffrè, 157 ss.; ID., *La locazione: disposizioni generali e locazione di fondi urbani*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, 12, *Obbligazioni e contratti*, IV², Utet, 2007, 175 ss.; N. CANNAS, *La costituzione dell’assemblea*, in *Il condominio*, cit., 385 ss.

²⁵ Su cosa debba intendersi per «spese e modalità di gestione» (dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell’aria), si rinvia a L. BALLERINI, *sub art. 10 l. 392/1978*, cit., 1041 s.; M. DI MARZIO, *Locazione nel condominio*, cit., 48.

²⁶ Nemmeno una delimitazione dell’ambito di applicazione della disposizione in esame può rinvenirsi *aliunde*. Essa, infatti, rima-



diritto di voto di cui egli è diretto titolare, e che esercita in luogo del corrispondente condòmino-locatore, cui, come logica conseguenza, tale diritto di voto è per legge sottratto.

La seconda eccezione al principio in base al quale il conduttore non ha diritto di prendere parte all'assemblea dei condomini si realizza allorché l'organo collegiale debba discutere e deliberare in ordine alla «modificazione degli altri servizi comuni», diversi perciò da quelli inerenti al riscaldamento e al condizionamento dell'aria²⁷. In questo secondo caso, la prerogativa che la legge riconosce al locatario è però di minore portata, giacché la partecipazione all'assemblea da parte del conduttore non è funzionale all'esercizio di un diritto di voto, che in questo caso infatti la legge non gli attribuisce. La logica della norma, tuttavia, non è nemmeno quella di costituire un mero presidio di trasparenza a beneficio del conduttore: se così fosse, il diritto di «intervenire» in assemblea rischierebbe di essere inteso soltanto come diritto di assistere passivamente alla discussione, laddove, invece, l'espressione merita di essere interpretata nel senso che il conduttore, pur non avendo il potere di concorrere all'approvazione o meno della delibera, ha comunque diritto di manifestare il proprio pensiero dinanzi agli altri partecipanti, così consentendosi *a tutti* di ponderare con maggiore attenzione le scelte relative alle modificazioni dei servizi comuni, nel segno del confronto virtuoso e del dialogo costruttivo.

Quanto alla seconda parte dell'art. 10 – s'era detto, infatti, più sopra come quest'ultimo risulti bipartito –, essa concerne l'ipotesi in cui l'immobile ove si realizza la vicenda locatizia non sia tecnicamente qualificabile come condominio – ragion per cui ad essa faremo qui soltanto questo cenno –, e ciò perché lo stabile, all'interno del quale coesistono le autonome unità immobiliari concesse in godimento, è di proprietà di un unico soggetto²⁸. In particolare, i commi da 3 a 5 dell'articolo in esame²⁹ stabiliscono che i locatari, anche al ricorrere di tale particolare fattispecie, abbiano diritto di votare per adottare le delibere concernenti i servizi di riscaldamento e raffrescamento dell'aria, e così di riunirsi in un'apposita assemblea – che prende, per l'appunto, il nome di «assemblea dei conduttori»³⁰ – da convocarsi ad opera di almeno tre di essi o del proprietario dell'edificio³¹.

ne del tutto estranea alle esclusioni stabilite dall'art. 1, comma 2, della legge n. 431 del 1998, le quali operano, per espressa previsione della norma, soltanto in relazione a talune disposizioni contenute nella medesima legge del '98, specificamente individuate. Inoltre, anche ricercando all'interno della stessa legge n. 392 del 1978, va osservato come l'esclusione relativa alle «locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria», contenuta nel comma 2 del (comunque) abrogato art. 1, riguardasse unicamente la regola, stabilita al comma precedente, della durata minima quadriennale della locazione abitativa.

Per tali ragioni, l'art. 10 della legge n. 392 del 1978 risulta applicabile a *tutte* le locazioni di immobili urbani (peraltro, sulla controversa nozione legale di «immobile urbano», si rinvia a G. GABRIELLI, F. PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*², Cedam, 2005, 16 ss.). Conferma di ciò, peraltro, si trae altresì dal fatto che il contenuto prescrittivo del predetto art. 10 è riprodotto anche nei modelli contrattuali standard predisposti dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con il d.m. 30 dicembre 2002 (allegati A, B, C, D, E ed F), e relativi alle locazioni agevolate di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, nonché alle locazioni transitorie e per studenti universitari di cui all'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

²⁷ Su cosa debba intendersi per «modificazione degli altri servizi comuni» si rinvia a L. BALLERINI, *sub* art. 10 l. 392/1978, cit., 1041 s.; M. DI MARZIO, *Locazione nel condominio*, cit., 48.

²⁸ Con riguardo a tale ipotesi s'erano già svolte alcune considerazioni: v. *supra*, par. 1, nt. 1.

²⁹ Si riporta di seguito il testo completo dell'art. 10, commi 3-5, della legge n. 392 del 1978: «[3] La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio. [4] In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori. [5] Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini».

³⁰ In merito alla c.d. assemblea dei conduttori, cfr., fra gli altri, M. DI MARZIO, *Locazione nel condominio*, cit., 55 s.; G.A. CHIESI, *sub* art. 10 l. 392/1978, cit., 403; L. BALLERINI, *sub* art. 10 l. 392/1978, cit., 1046 ss. V. anche quanto illustrato al terzo cpv. della nt. 36.

³¹ I commi 3-5 dell'art. 10 della legge n. 392 del 1978 riproducono sostanzialmente la disposizione contenuta nell'abrogato art. 6, comma 3, della legge n. 841 del 1973 («Qualora si tratti di edificio non in condominio, i conduttori di cui al precedente comma deli-



Detto ciò, e rivolgendo di nuovo l'attenzione ai primi due commi dell'art. 10 della l. n. 392/1978, occorre domandarsi se nel riconoscimento al locatario del diritto (seppure limitato e parziale) di partecipare all'assemblea dei condòmini possa ravvisarsi un valido fondamento per il progressivo superamento della tradizionale concezione della totale estraneità del conduttore al condominio. Ebbene, riteniamo che al quesito vada data una risposta di segno negativo, giacché, sebbene *in astratto* la disposizione in parola abbia introdotto due eccezioni piuttosto significative – una, quella del primo comma, più dell'altra, per verità – al principio secondo cui il conduttore non ha titolo per partecipare alle attività dell'organo collegiale, vi sono tuttavia almeno tre fattori che rendono alquanto ineffettiva la tutela da essa offerta, ridimensionandone di conseguenza la portata sistematica.

Il primo di tali fattori è senza dubbio costituito dal fatto che il prevalente indirizzo giurisprudenziale di legittimità e di merito, aderendo per verità a un orientamento già formatosi con riferimento al previgente art. 6, comma 2, l. n. 841/1973³², ritiene che il diritto riconosciuto al conduttore dall'art. 10 della legge c.d. sull'equo canone di prendere parte all'assemblea condominiale possa essere fatto valere soltanto nei confronti del locatore, non già nei confronti del condominio. In altre parole, l'operatività della norma – la quale, peraltro, è considerata eccezionale e perciò insuscettibile di interpretazione analogica o estensiva³³ – sarebbe circoscritta all'ambito del rapporto contrattuale di locazione, non potendone far derivare l'instaurazione di un rapporto diretto fra il conduttore e la compagine dei condòmini³⁴.

Da tale opzione ermeneutica deriva, quale logica conseguenza, che il dovere di comunicare al conduttore l'avviso di convocazione dell'assemblea dei condòmini non grava sull'amministratore – diversamente da

berano, in apposita assemblea, convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori sulle spese e le modalità di gestione del servizio. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini»).

³² Per la ricostruzione degli orientamenti giurisprudenziali formati con riferimento al previgente art. 6, comma 2, della legge n. 841 del 1973, F. GIRINO *Condominio negli edifici*, cit., 324 ss. (possono ivi reperirsi anche i necessari riferimenti alle pronunce di legittimità e, soprattutto, di merito).

³³ La natura eccezionale della previsione attributiva del diritto di partecipare all'assemblea condominiale al conduttore era già stata affermata dalla giurisprudenza con riferimento all'abrogato art. 6, comma 2, della legge n. 841 del 1973. Cfr., infatti Cass. 27 agosto 1986, n. 5238, in *DeJure e One Legale*, secondo cui la norma in parola «ha carattere eccezionale rispetto alla disciplina del condominio degli edifici e non è, quindi, suscettibile d'interpretazione estensiva; pertanto, il diritto dei conduttori di partecipare alle assemblee in sostituzione dei locatori e di adottare le deliberazioni relative, trova un preciso limite nell'indicato oggetto, con la conseguenza che la delibera dell'assemblea [...] riguardante materia diversa (nella specie: corresponsione ai proprietari di un contributo sulla spesa sostenuta per la trasformazione dell'impianto di riscaldamento) è affetta da nullità assoluta». Nel medesimo senso anche Cass. 14 novembre 1981, n. 6031, in *DeJure e One Legale*.

L'eccezionalità della previsione – questa volta con riferimento all'art. 10 della legge n. 392 del 1978 – è stata recentemente ribadita da Trib. La Spezia, 27 febbraio 2018, n. 162, in *DeJure e One Legale*, non potendo, pertanto, essa trovare applicazione nel caso in cui la delibera abbia avuto ad oggetto non spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento, bensì la mera ripartizione delle spese condominiali e tra queste quelle dei consumi relativi al riscaldamento condominiale.

³⁴ Emblematica, in tal senso, è Cass. 13 gennaio 1995, n. 384, in *Foro it.*, 1995, I, 2864 ss. (si veda la relativa annotazione di C. SCALIA, *Spese di riscaldamento e partecipazione del conduttore all'assemblea condominiale*, in *Corr. giur.*, 1995, 958 ss.): «L'assemblea dell'art. 10 è un'assemblea condominiale “allargata” alla partecipazione, per certe materie, dei conduttori, i quali, su queste, deliberano “in luogo” dei condòmini. Si tratta [...] di una ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui, (art. 9), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. [...] Va comunque ribadito che gli artt. 9 e 10 della legge 392/78 si riferiscono solo ai rapporti conduttori-condòmini. Di fronte al condominio esistono solo i condòmini e non i conduttori; l'amministrazione condominiale si può rivolgere solo ai condòmini per il rimborso delle spese condominiali. La prova che la legge del '78 riguarda solo i rapporti locatori-conduttori si ricava oltre che dalla *sedes materiae* (legge c.d. sull'equo canone) dall'art. 5 della stessa che prevede la risoluzione del contratto di locazione, a favore del solo locatore, se il conduttore non gli rimborsa gli oneri accessori a suo carico. Non è quindi sostenibile la possibilità di un'azione diretta del condominio contro il conduttore» (cors. agg.). Nello stesso senso, fra le altre, Cass. 14 luglio 1988, n. 4606, in *Giust. civ.*, 1989, I, 404 ss.



quanto esplicitamente disposto per il caso dell'usufruttuario dall'art. 67, commi 6 e 7, disp. att. cod. civ.³⁵ —, bensì sull'unico soggetto effettivamente tenuto a garantire l'osservanza della norma in esame, cioè il condòmino-locatore³⁶. E, qualora quest'ultimo non abbia adempiuto a tale obbligo, la consequenziale mancata partecipazione del conduttore — sempre secondo la tesi in esame — non è in grado di incidere in alcun modo sulla regolare costituzione dell'assemblea, né il conduttore assente a causa del dolo o della negligenza della controparte contrattuale è legittimato a impugnare le delibere adottate e ritenute pregiudizievoli³⁷, salvo quanto fra poco si dirà in ordine alla facoltà in capo al medesimo conduttore, talora riconosciuta dalla giurisprudenza, di far valere in via di eccezione tale inadempimento verso il locatore allorché questi pretenda da lui il rimborso del denaro esborsato per il pagamento degli oneri condominiali approvati in consuntivo dall'assemblea alla quale egli non ha potuto prendere parte.

³⁵ L'art. 67, commi 6 e 7, disp. att. cod. civ. così dispone: «[6] L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. [7] Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario».

³⁶ In tal senso cfr., per tutte, Cass. 22 aprile 1992, n. 4802, in *DeJure e One Legale*, secondo cui l'art. 10 in esame, ribadendo sostanzialmente quanto già previsto dall'art. 6 della legge n. 841 del 1973, e non avendo modificato l'art. 66 disp. att. cod. civ., non implica che l'avviso di convocazione dell'assemblea debba essere comunicato dall'amministratore (anche) al conduttore dell'appartamento, restando quindi tenuto soltanto il condòmino-proprietario ad informare la controparte contrattuale della avvenuta convocazione, e senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione. Vedremo fra un istante, però, come il predetto art. 66 disp. att. cod. civ. sia stato invece modificato con la riforma del condominio del 2012.

Fra le pronunce di merito, segnaliamo, fra le molte, le seguenti: App. Genova 4 maggio 1996, in *Arch. loc.*, 1996, 54 ss.; App. Genova 22 luglio 1985, in *Foro it.*, 1986, I, 3137 ss.; Pret. Bologna 9 febbraio 1984, in *Arch. loc.*, 1984, 99 ss.

Invece, laddove ricorra il caso dell'edificio appartenente a un unico proprietario e suddiviso in più porzioni autonome — caso che, come s'è visto *supra* (par. 1, nt. 1), non configura un condominio —, la giurisprudenza ha talora addirittura negato che la convocazione della c.d. assemblea dei conduttori di cui all'art. 10, commi 3-5, della legge n. 392 del 1978 costituisca un dovere per il proprietario stesso. In tal senso, cfr. Cass. 3 agosto 1995, n. 8484, in *DeJure e One Legale*, secondo cui la predetta disposizione normativa non ha previsto che i conduttori possano sostituirsi al locatore nella gestione dei servizi condominiali, in particolare in quello della 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*. Ne consegue che *non è configurabile in capo al proprietario locatore né un inadempimento, né un obbligo di conseguente risarcimento dei danni in confronto del conduttore per non averne convocato l'assemblea* ed il conduttore non può invocare il principio di cui all'art. 1460 cod. civ. per esimersi dal concorrere alle spese di riscaldamento. In senso conforme: Cass. 3 aprile 1990, n. 2762, in *DeJure e One Legale*.

³⁷ Ma la giurisprudenza, in merito a questo profilo, si mostra non univoca: v., infatti, Cass. 18 agosto 1993, n. 8755, in *Foro it.*, 1994, I, 2180 ss., secondo la quale, invece, l'art. 10 della legge n. 392 del 1978, nella misura in cui 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 dell'aria, riconosce implicitamente — mediante il rinvio alle disposizioni del Codice civile concernenti l'assemblea dei condòmini — il diritto dell'inquilino di impugnare le deliberazioni viziate, seppure con esclusivo riferimento alle predette materie. Al di fuori di quest'ultime — chiarisce ulteriormente la pronuncia — non viene attribuito al conduttore il potere generale di sostituirsi al proprietario nella gestione dei servizi condominiali, sicché deve escludersi la sua legittimazione a impugnare la deliberazione dell'assemblea condominiale di nomina dell'amministratore, di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo. Nel medesimo senso, da ultimo, s'è espressa Cass. 30 maggio 2023, n. 15222, in *DeJure e One Legale*, la quale, dopo aver affermato che «soltanto i condòmini, e cioè i titolari di diritti reali sulle unità immobiliari, e non anche i conduttori, hanno la facoltà di impugnare le deliberazioni dell'assemblea, salvo che per le ipotesi regolate dall'art. 10, comma 1, legge n. 27 luglio 1978, n. 392», ha chiarito ulteriormente che «[s]e il conduttore può subire pregiudizi dall'approvazione di una determinata deliberazione dell'assemblea condominiale, ove la stessa, in particolare, arrechi molestie al diritto personale di godimento dell'utilizzatore, ciò giustifica eventualmente il ricorso alle tutele di cui agli artt. 1585 e 1586 c.p.c., ma non amplia la legittimazione alla impugnazione ex art. 1137 c.c.».



Va tuttavia segnalato che un recente orientamento dottrinale, muovendo dalle modifiche testuali che la l. n. 220/2012 ha apportato all'art. 1136, comma 6, cod. civ. e all'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ. (i quali ora, nell'individuare i soggetti che devono essere regolarmente convocati affinché l'assemblea sia legittimata a deliberare, non fanno più riferimento ai *condòmini* bensì, più in generale, agli *aventi diritto*³⁸) reputa siano ormai maturi i tempi per la revisione della tesi tradizionale che relega al piano contrattuale la rilevanza dell'art. 10 della legge c.d. sull'equo canone³⁹: l'attuale dato positivo – perlomeno laddove l'instaurazione del rapporto di locazione sia nota al condominio e non sia stata invece celata o rimasta occulta – consentirebbe infatti di riconoscere direttamente in capo all'amministratore (s'intende: per conto della compagine dei condòmini) il dovere di convocare il conduttore all'assemblea, così come, specularmente, di riconoscere in capo a quest'ultimo il potere di impugnare le delibere adottate senza la sua previa convocazione, quantomeno nelle ipotesi in cui egli fosse titolare del diritto di voto in luogo del proprietario, trattandosi di delibere concernenti le spese e le modalità di gestione dei servizi comuni di riscaldamento e condizionamento dell'aria.

Peraltro, a supporto di tale rinnovata impostazione – ma si vedrà, al termine del presente paragrafo, come non manchino argomenti parimenti persuasivi spendibili a sostegno della tesi tradizionale – ci sembra militi anche un ulteriore elemento, e cioè la mutata concezione teorica in ordine alla natura giuridica della posizione rivestita dall'amministratore di condominio⁴⁰, in virtù della quale quest'ultimo viene considerato non più (o, meglio, *non solo*) alla stregua di mandatario dei condòmini, bensì alla stregua di un soggetto professiona-

³⁸ La vigente versione dell'art. 1136, comma 6, cod. civ. – rubricato «Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni» –, risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 14 della legge n. 220 del 2012, dispone che l'assemblea non può deliberare se non consta che *tutti gli aventi diritto* sono stati regolarmente convocati. La versione originaria della norma, invece, faceva riferimento a *tutti i condòmini*.

Similmente, la vigente versione dell'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ., risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 20, della legge n. 220 del 2012, stabilisce che, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli *aventi diritto*, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 cod. civ. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. Anche in questo caso, la versione testuale originaria della disposizione faceva riferimento ai soli *condòmini*.

³⁹ Per tale opinione cfr., fra le trattazioni più recenti, A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici (Artt. 1117-1139)*, cit., 322; R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Giuffrè, 2014, 159 ss. (ma il predetto A. aveva sostenuto questa tesi ben prima della riforma del 2012-2013: cfr. ID., *Il condominio*, cit., 311 s.); A. SCARPA, *La riforma del condominio amplia l'onere di convocazione agli aventi diritto. Avviso di assemblea all'inquilino*, in *Il Sole 24 Ore*, 22.03.2014, 36. Riconosce, seppure in termini dubitativi, che le modifiche apportate dalla riforma del 2012 agli artt. 1136, comma 6, cod. civ. e 66, comma 3, disp. att. cod. civ. costituiscono possibili argomenti per affermare che l'art. 10 della legge n. 392 del 1978 fa nascere, almeno per quanto riguarda la partecipazione all'assemblea, un rapporto diretto fra condominio e conduttore, con la conseguenza che l'avviso di convocazione dovrebbe, in tale ordine di idee, essere inviato a quest'ultimo direttamente ad opera dell'amministratore, G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*⁹, cit., 254 s.

Contra M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici (Artt. 1129-1137)*, in *Il codice civile. Commentario*, fondato da P. Schlesinger e diretto da F.D. Busnelli, Giuffrè, 2021, 70 ss., la quale, invece, continua a sostenere che sia il condòmino-locatore a dover comunicare l'avviso di convocazione al proprio conduttore perché «la legge che ha sancito la partecipazione dell'inquilino all'assemblea non ha previsto l'invio di un autonomo avviso di convocazione alla sua attenzione».

⁴⁰ Al riguardo, in considerazione della complessità teorica dell'argomento, deve necessariamente rinviarsi ad altre trattazioni. Per una efficace ricostruzione della questione cfr., fra gli altri, F. OLIVIERO, *Mandato dell'amministratore di condominio e disciplina consumeristica nel quadro delineato dalle recenti pronunce della Corte di giustizia UE*, in *Le nuove l. civ. comm.*, 2020, 1382 ss.; P. PETRELLI, *Il nuovo amministratore di condominio: competenze e responsabilità (anche all'epoca del covid-19)*, in AA. VV., *Comunione e condominio*, cit., 81 ss.; A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *Riv. giur. edil.*, 2017, II, 221 ss.; G. MIRABILE, *La responsabilità dell'amministratore di condominio dopo la legge n. 220/2012*, in *Resp. civ. prev.*, 2014, 1484 ss.; M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici (Artt. 1129-1137)*, cit., 70 ss.; G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*⁹, cit., 335 ss.; F. LAZZARO, *sub art. 1229 cod. civ.*, in *Codice del condominio*², a cura di F. Lazzaro, M. Di Marzio e F. Petrolati, Giuffrè, 2017, 310 s.; A.G. CIANCI, *L'amministratore*, in *Il condominio*, cit., 558 ss.



le⁴¹ finanche titolare di un ufficio di diritto privato⁴², cui è demandata la cura non soltanto degli interessi dei condòmini, ma altresì – come dimostra la copiosa giurisprudenza in materia di responsabilità dell'amministratore, specie in punto di sicurezza e di conformità tecnica dell'edificio⁴³ – degli interessi dei terzi che nel condominio siano coinvolti stabilmente o anche solo transitoriamente. Si vuol dire, in altri termini, che, ove si sia propensi a ravvisare nell'amministratore del condominio una figura cui è rimesso, fra l'altro, il compito di adeguare le attività condominiali alla legge, accompagnando in tale percorso virtuoso i condòmini⁴⁴, non sarà difficile riconoscere che ciò, così come vale, a mero titolo esemplificativo, per le attività di manutenzione o di conformazione degli impianti a tutela dell'incolumità dei condòmini e dei terzi, deve valere *a maggior ragione* per l'osservanza delle prerogative che la stessa legge riconosce direttamente alle *persone* che nel condominio sono coinvolte pur non avendo un titolo proprietario, essendo fra dette prerogative annoverabile anche il diritto di partecipare all'assemblea.

Ciò detto – e riprendendo le fila del discorso –, il secondo fattore che a nostro avviso rende fragile e poco effettiva la tutela offerta al conduttore dall'art. 10 della l. n. 392/1978 è costituito dal fatto che la giurisprudenza, oltre ad aver confinato la rilevanza di tale previsione, come s'è appena illustrato, al piano contrattuale, ha altresì stabilito a più riprese che l'inadempimento da parte del condòmino-locatore del dovere di comunicare al conduttore l'avviso di convocazione dell'assemblea non è idoneo a incidere sul sinallagma contrattuale, e non può quindi di per sé solo legittimare il conduttore a invocare la risoluzione del contratto di locazione, né a sospendere l'adempimento delle proprie obbligazioni ai sensi dell'art. 1460, comma 1, cod. civ., segnatamente di quella di pagamento del canone⁴⁵.

L'osservanza da parte del locatore dell'art. 10 sembrerebbe perciò corrispondere a un dovere del tutto secondario o, comunque, di *scarsa importanza*, senza che però sia data la possibilità in concreto, come invece vorrebbe l'art. 1455 cod. civ., di compiere un'indagine in ordine all'effettivo interesse del creditore all'adempimento.

Una volta esclusa *a priori* la risolubilità del contratto di locazione, l'unica conseguenza che secondo la giurisprudenza potrebbe derivare dall'inadempimento dell'obbligo di informazione sarebbe al più costituita dalla inopponibilità della deliberazione al conduttore che a causa di ciò non abbia potuto prendere parte all'assemblea. Il conduttore sarebbe cioè legittimato, nel rapporto con il locatore, a rifiutare il rimborso dei maggiori oneri dipendenti dalle delibere adottate in sua assenza⁴⁶, senza che, però, dalla giurisprudenza siano

⁴¹ Tanto che ai rapporti con il condominio – a patto di poter qualificare quest'ultimo alla stregua di consumatore – troveranno applicazione le regole del diritto dei consumatori. Sul punto cfr. G. DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro associazioni fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *St. Iuris*, 2014, 799 ss.; F. OLIVIERO, *Mandato dell'amministratore di condominio e disciplina consumeristica nel quadro delineato dalle recenti pronunce della Corte di giustizia UE*, cit., 1371 ss.

⁴² In giurisprudenza si sono espresse in tal senso, fra le altre: Cass. 16 agosto 2000, n. 10815; Cass. 30 marzo 2006, n. 7498; Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148; Cass. 17 febbraio 2012, n. 2363; Cass. 5 giugno 2014, n. 12678. Tutte le pronunce testé citate sono reperibili nelle banche dati *DeJure* e *One Legale*.

⁴³ Sul punto cfr., *ex plurimis*, A. SCARPA, *La sicurezza nella disciplina civilistica del condominio*, in *Imm. & Propr.*, 2018, 517 ss.; G. MIRABILE, *La responsabilità dell'amministratore di condominio dopo la legge n. 220/2012*, cit., 1482 ss.; G. BENEDETTI, *La riforma del condominio e la sicurezza negli edifici*, in *Imm. & Propr.*, 2013, 97 ss.; ID., *La responsabilità dell'amministratore per la sicurezza del condominio*, in *Igiene. sic. lav.*, 2013, 70 ss.

⁴⁴ Sul punto cfr. A. CIRILA, *L'amministratore: un mandatario che deve gestire il condominio nel rispetto della legge*, in *Imm. & Propr.*, 2013, 143 ss.

⁴⁵ Si vedano i riferimenti giurisprudenziali indicati alla nota successiva.

⁴⁶ In tal senso, v. Cass. 3 ottobre 2005, n. 19308, in *DeJure* e *One Legale*. In senso conforme, fra le altre, v.; Pret. Bologna 9 febbraio 1984, in *Arch. civ.*, 1984, 782 ss., la quale, dopo aver ribadito che incombe sul condòmino-locatore, e non sull'amministratore del condominio, il dovere di informare il conduttore della convocazione delle assemblee aventi ad oggetto quanto previsto dall'art. 10



mai stati individuati con precisione i presupposti di tale inopponibilità: quest'ultima si verifica in ogni caso di doverosa (ma mancata) convocazione del conduttore, oppure soltanto laddove la legge gli attribuisca il diritto di voto in luogo del proprietario? E ancora: l'inopponibilità è predicabile anche quando sia accertato che il voto contrario del conduttore (o la mera manifestazione del suo disaccordo, nei casi ove egli non sia titolare del diritto di voto) avrebbe precluso (o, nel secondo caso, avrebbe avuto serie *chances* di precludere) l'adozione della delibera?

Invero, a quanto consta, l'unica indicazione sul punto è stata fornita da una pronuncia di merito relativamente recente, la quale, ai fini della inopponibilità della delibera al conduttore, sembra richiedere la prova dell'esistenza di un nesso eziologico fra la mancata partecipazione del conduttore all'assemblea condominiale (dovuta all'omissione del locatore) e l'approvazione della delibera stessa⁴⁷.

C'è, infine, un terzo fattore di fragilità, tutt'altro che trascurabile, anche se, a ben guardare, esso non sembra essere stato adeguatamente valorizzato negli studi sulla portata sistematica della disposizione *de qua*, e ciò verosimilmente perché si tratta di un elemento valutativo sopravvenuto rispetto all'originaria entrata in vigore della legge c.d. sull'equo canone. Tale fattore riguarda la natura cogente o dispositiva della norma.

Invero, benché l'art. 10 della l. n. 392/1978 trovi applicazione tanto ai contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, quanto, in virtù del rinvio operato dall'art. 41 della medesima legge, ai contratti di locazione di immobili urbani destinati all'esercizio di attività industriali, commerciali e professionali⁴⁸, esso, nondimeno, a seconda che ricorra l'una o l'altra delle predette categorie di locazioni, assume un valore giuridico profondamente diverso.

Se infatti, in origine, l'art. 79 della legge c.d. sull'equo canone sanciva, senza alcuna distinzione, la nullità di ogni pattuizione diretta ad attribuire al locatore qualsivoglia vantaggio in contrasto con le disposizioni contenute in quella stessa legge⁴⁹, va però tenuto conto del fatto che detto articolo è stato successivamente abrogato, *limitatamente alle locazioni abitative*, dall'art. 14, comma 4, l. n. 431/1998⁵⁰; con la conseguenza

della legge c.d. sull'equo canone, ha ulteriormente stabilito che, in difetto di tale comunicazione, non può considerarsi nulla la relativa delibera, né può il conduttore ritenere estinto il debito relativo agli oneri condominiali nei confronti del locatore, egli potendo soltanto opporre al locatore «le eventuali ragioni che avrebbe potuto far valere in assemblea», ma che per colpa di quest'ultimo gli è stato impedito. V. anche Pret. Portici 10 novembre 1982, in *Giur. it.*, 1983, I, 748 ss., la quale, invece, in maniera apparentemente più rigorosa, ha affermato che il conduttore non ha l'obbligo di rimborsare al locatore le spese da questo sostenute per il servizio di riscaldamento dell'immobile quando non sia stato posto in condizione di gestire tale servizio mediante preventiva comunicazione dell'assemblea condominiale convocata al fine di deliberare sulle relative spese e modalità di gestione.

⁴⁷ Il riferimento è a Trib. Modena 13 aprile 2011, n. 641, in *DeJure*, secondo cui «la mancata partecipazione all'assemblea condominiale non elide l'obbligo del conduttore di pagamento degli oneri condominiali, in quanto tale obbligo sorge in relazione alla fruizione dei servizi, potendo egli invece contestare in modo specifico le singole partite debitorie con particolare riferimento al mancato godimento dei servizi o fornire la prova che, qualora egli avesse partecipato all'assemblea, il rendiconto non sarebbe stato approvato» (cors. agg.).

⁴⁸ L'art. 41 della legge n. 392 del 1978 stabilisce che «[a]i contratti previsti nell'articolo 27 si applicano le disposizioni degli articoli da 7 a 11». A sua volta, la vigente formulazione dell'art. 27, risultante dalle modifiche operate dall'art. 52 del d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79, fa riferimento alle locazioni di immobili adibiti all'esercizio di attività industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili. Fa inoltre riferimento alle locazioni di immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

⁴⁹ L'art. 79, comma 1, della legge n. 392 del 1978, più dettagliatamente, dispone: «È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge». Al riguardo cfr., fra gli altri, R. CAIAZZO, *sub art. 79 l. 392/1978*, in *Commentario breve alla disciplina delle locazioni immobiliari*², cit., 844 s.; C. GRASSI, *sub art. 79 l. 392/1978*, in *Codice commentato degli immobili urbani*, cit., 1153 ss.

⁵⁰ Nello specifico, l'art. 14, comma 4, della legge n. 431 del 1998 dispone: «Sono altresì abrogati gli articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15,



che, per ciò che qui interessa, l'art. 10 viene ad assumere valore di norma *unilateralmente imperativa* (essa è cioè inderogabile in senso sfavorevole al conduttore) in relazione ai contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo – con la sola eccezione, introdotta nel 2014, delle c.d. *grandi locazioni* di cui al comma 3 dell'art. 79, per le quali la deroga, anche in senso sfavorevole al conduttore, è invece consentita⁵¹ –, mentre ha valore di norma *dispositiva* in relazione ai contratti di locazione ad uso abitativo.

Di siffatta disparità di trattamento, in verità, si fatica a rinvenire il senso, ed essa appare, anzi, del tutto irragionevole nella misura in cui finisce per garantire un grado di tutela di molto inferiore a un soggetto – il conduttore, per l'appunto, che si serva dell'alloggio condominiale a fini residenziali – il quale è strutturalmente più debole rispetto al suo omologo che abbia preso in locazione l'immobile a scopi industriali, commerciali o professionali⁵², tutto ciò compromettendo grandemente l'effettività del diritto del conduttore di prendere parte all'assemblea condominiale proprio in quei casi che, invece, di tale diritto dovrebbero costituire il precipuo terreno d'elezione.

Per altro verso – e concludendo – non può nascondersi come questo doppio atteggiarsi della norma – talora cogente, talaltra dispositiva, secondo una tipica logica *inter partes* – si presti ad essere interpretato quale elemento sintomatico della rilevanza meramente contrattuale della stessa, restringendosi con ciò i margini per sostenere la sua idoneità ad instaurare un rapporto diretto fra conduttore e (amministratore del) condominio, quantunque non manchino, come a suo tempo s'è visto, argomenti altrettanto solidi anche a supporto di tale ultima impostazione.

3. – Proseguendo la rassegna delle (poche) disposizioni rilevanti in tema di condominio e locazione, devono ora brevemente esaminarsi quelle di cui agli artt. 1130, n. 6, cod. civ. e 13, comma 1, l. n. 431/1998, concernenti entrambe – la prima direttamente, la seconda indirettamente – la tenuta dell'anagrafe condomi-

16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78, 79, limitatamente alle locazioni abitative, e 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni». Al riguardo cfr., fra gli altri, A. SCARPA, *sub art. 14 l. 431/1998*, in *Commentario breve alla disciplina delle locazioni immobiliari*², cit., 397 ss.; C. GRASSI, *sub art. 14 l. 431/1998*, in *Codice commentato degli immobili urbani*, cit., 1242 ss.

⁵¹ Il comma 3 dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, introdotto ad opera dell'art. 18, comma 1, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, conv. con modif. dalla l. 11 novembre 2014, n. 164, dispone quanto segue: «In deroga alle disposizioni del primo comma, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 250.000, e che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo precedente devono essere provati per iscritto». Al riguardo cfr., per tutti, F. PADOVINI, *La Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo*, in *Le nuove l. civ. comm.*, 2015, 429 ss.

⁵² L'aporia è segnalata anche da G. GABRIELLI e F. PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*², cit., 10, ove si osserva, del tutto condivisibilmente, che dall'abrogazione disposta dall'art. 14, comma 4, della legge n. 431 del 1998 deriva «la conseguenza che la clausola generale dell'art. 79 [della legge n. 392 del 1978] opera soltanto per le disposizioni relative alle locazioni non abitative, e non per quelle riguardanti le locazioni abitative, alle quali deve quindi riconoscersi, in assenza di altri elementi, natura dispositiva. Ciò significa [...] che tutte le norme comuni continuano, bensì, a valere per entrambi i sottotipi di locazione, ma con un valore giuridico profondamente diverso, concretantesi nella diversa natura, derogabile in un caso ed inderogabile nell'altro, della medesima norma. Questa diversità di natura può suscitare un fondato sospetto di illegittimità costituzionale per irragionevole disparità di trattamento fra le due categorie di locazioni, non risultando chiare le ragioni che hanno indotto il legislatore del 1998 a considerare il conduttore adibito ad uso diverso dall'abitazione meritevole di maggior tutela del conduttore che soddisfa l'interesse primario ad un focolare domestico». E – proseguono gli A. alla nt. 7 – «[a]nzi, i dati giuridici rinvenibili nel nostro ordinamento – prima fra tutti la tutela del diritto all'abitazione, di rango, secondo alcuni, addirittura costituzionale – impongono vincoli alla scelta discrezionale del legislatore in materia di locazione abitativa, che invece non sussistono in relazione alla regolazione della locazione non abitativa, dove sono contrapposti gli interessi di soggetti economici».



niale da parte dell'amministratore di condominio. Va però precisato che se la seconda riguarda esclusivamente i contratti di locazione (peraltro, solo quelli aventi ad oggetto immobili destinati ad uso abitativo⁵³), la prima, come si sta per vedere, menziona più in generale tutti i titolari di diritti (reali e personali) di godimento sulla porzione dell'edificio condominiale.

Ebbene, l'art. 1130, n. 6, cod. civ., così come modificato dalla riforma del condominio del 2012-2013⁵⁴, stabilisce che fra le attribuzioni dell'amministratore v'è anche quella di «curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio»; stabilisce ulteriormente che «[o]gni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili».

L'art. 1130, n. 6, cod. civ., seppure limitatamente alle locazioni abitative alle quali sole si applica, va letto in combinato disposto con l'art. 13, comma 1, l. n. 431/1998 – nella formulazione risultante a seguito della sostituzione operata dalla l. 28 dicembre 2015, n. 208⁵⁵ –, il quale, dopo aver sancito la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, stabilisce che «[è] fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione [del contratto di locazione] nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile»⁵⁶.

Le due disposizioni testé evocate, al netto delle tanto interessanti quanto delicate questioni interpretative e applicative che esse sollevano sotto molti profili, e che qui non tratteremo perché estranee all'oggetto di questo contributo⁵⁷, risultano particolarmente significative ai fini della presente indagine poiché, a causa della

⁵³ Com'è noto, infatti, l'ambito di applicazione della legge n. 431 del 1998 è relegato alle locazioni abitative, come testimonia, oltre al testo dell'art. 1, anche il testo dell'epigrafe della medesima legge («Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo»).

⁵⁴ Il testo attualmente vigente dell'art. 1130 cod. civ. è il risultato delle modifiche apportate ad opera dell'art. 10 della l. 11 dicembre 2012, n. 220, entrate in vigore il 18 giugno 2013. Inoltre, le parole «delle parti comuni dell'edificio» di cui al n. 6 del predetto art. 1130 cod. civ. sono state aggiunte dall'art. 1, comma 9, del d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, conv. con modif. dalla l. 21 febbraio 2014, n. 9.

⁵⁵ Il testo originario dell'art. 13 della legge n. 431 del 1998 è stato sostituito da quello contenuto nell'art. 1, comma 59, della l. 28 dicembre 2015, n. 208 (c.d. legge di stabilità 2016). Nel testo originario – com'è del resto naturale, se si tiene conto del dato cronologico – non veniva sancito alcun dovere in capo al locatore di comunicare (al conduttore ma soprattutto) all'amministratore l'avvenuta registrazione del contratto di locazione ai fini dell'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale.

⁵⁶ Va, peraltro, rammentato che il tuttora vigente d.l. 21 marzo 1978, n. 59, conv. con modif. dalla legge 18 maggio 1978, n. 191, recante «Norme penali e processuali per la prevenzione e la repressione di gravi reati», all'art. 12, comma 1, prevede che «[c]hiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato». Tuttavia, l'art. 2 del d.l. 20 giugno 2012, n. 79, conv. con modif. dalla l. 7 agosto 2012, n. 131 ha previsto che l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza di cui al predetto art. 12 del d.l. n. 59 del 1978 rimane assorbito dalla registrazione del contratto di locazione.

⁵⁷ Si pensi, fra le altre, alle questioni inerenti ai profili formali e procedurali, a quelle correlate al corretto trattamento dei dati per-



scarsa perspicuità della loro formulazione testuale – specialmente, come si sta per vedere, di quella contenuta nel Codice civile –, nonché a causa delle difficoltà che si incontrano nel tentativo di coordinarle, non risulta in maniera inequivoca se l'obbligo di comunicare all'amministratore i dati necessari per la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale incomba anche sul conduttore, oltre che sul relativo condòmino-locatore⁵⁸.

Sicché, a ben vedere, si pone anche in questo caso una questione non dissimile da quella imperniata sull'art. 10 della legge c.d. sull'equo canone; e cioè se – questa volta in tema di aggiornamento della sezione "soggetti" del registro anagrafico condominiale – si instauri o meno un rapporto *giuridico* (obbligatorio) diretto fra il conduttore della singola unità immobiliare dell'edificio e il condominio.

Per tentare di fornire una risposta ai quesiti appena formulati, è opportuno ripercorrere brevemente, mettendoli opportunamente in luce, i contenuti prescrittivi delle due disposizioni normative in esame, i cui testi s'è già avuto cura di riportare più sopra.

Ebbene, l'art. 1130, n. 6, cod. civ. può essere ricostruito nei seguenti termini:

a) in primo luogo, esso stabilisce il dovere – il cui inadempimento integra, per espressa previsione di legge, una «grave irregolarità» finanche idonea a comportare la revoca dell'incarico, anche ad opera dell'autorità giudiziaria⁵⁹ – di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, il quale, per quanto concerne i dati di natura soggettiva, deve necessariamente contenere talune indicazioni *ivi espressamente previste*, ossia le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e personali di godimento, il loro codice fiscale e la loro residenza o il loro domicilio;

b) in secondo luogo, esso prescrive il dovere di comunicare in forma scritta ed entro sessanta giorni (decorrenti dal momento in cui il titolo inizia a produrre effetti?) l'eventuale variazione dei dati sopra menzionati, seppure – si badi – senza individuare specificamente il soggetto sul quale grava tale incombenza («Ogni variazione dei dati *deve essere comunicata* ...»);

c) in terzo luogo, esso stabilisce che, in caso di inadempimento totale o parziale del dovere di comunica-

sonali, ecc. Ma si pensi anche alla questione, di stretta attualità, relativa alla applicabilità o meno della disposizione codicistica allorché la locazione non ricada nell'ambito di operatività della legge n. 431 del 1998, in particolare ove la medesima sia stipulata esclusivamente per finalità turistiche: in tema di concessione in godimento di alloggi condominiali per finalità esclusivamente turistiche cfr. L. BERUTTI, *Le locazioni con finalità turistiche nella realtà condominiale*, in *Contr.*, 2023, 91 ss.; V. NASINI, P. NASINI, *La locazione di immobili urbani ad uso abitativo*, Giuffrè, 2019, 260 ss. A tale ultimo riguardo, giova peraltro ricordare che in siffatte ipotesi un (ulteriore?) obbligo di comunicazione in capo al condòmino è stabilito dall'art. 109 del r.d. 18 giugno 1931, n. 773 (T.U.L.P.S.), il quale dopo aver prescritto, al comma 1, che i gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive, comprese quelle che forniscono alloggio in tende, roulotte, *nonché i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere, ivi compresi i gestori di strutture di accoglienza non convenzionali* possono dare alloggio esclusivamente a persone munite della carta d'identità o di altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti, stabilisce, al comma 3, che i predetti soggetti, entro le ventiquattr'ore successive all'arrivo, debbano comunicare alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiate.

⁵⁸ La questione problematica dell'individuazione del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione è segnalata anche – benché non risolta – da R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., 245: «Per quanto riguarda i titolari di diritti personali di godimento non viene previsto se l'obbligo di comunicazione sussiste anche a carico degli stessi o se grava esclusivamente sul condòmino proprietario».

⁵⁹ Cfr. l'art. 1129, comma 12, n. 7, cod. civ. («Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: [...] 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6, 7 e 9»).

Si segnala, in argomento, Trib. Udine 7 novembre 2014, in *Arch. loc.*, 2015, 193 ss., la quale ha stabilito che, in tema di revoca giudiziale, deve ritenersi che non integri motivo di revoca ex art. 1129, comma 12, n. 7, cod. civ. il comportamento dell'amministratore che – nella specie, a soli pochi mesi dall'entrata in vigore della riforma che ha introdotto l'obbligo di tenere il registro dell'anagrafe condominiale – si sia attivato con una lettera ai condomini per richiedere le informazioni necessarie alla tenuta del registro medesimo.



JUS CIVILE

zione indicato *sub b*), l'amministratore è tenuto ad attivarsi in prima persona per richiedere le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Anche qui, però, va notato come la norma, che tanto si adopera per fornire dettagli di carattere formale-procedurale («...con lettera raccomandata»), nulla dice, invece, in ordine a quali siano i destinatari necessari della richiesta dell'amministratore;

d) viene infine precisato che, una volta decorsi trenta giorni (computati dall'invio della raccomandata contenente la richiesta o dalla data di recapito della stessa?), ove perduri l'inadempimento, l'amministratore è tenuto ad acquisire le informazioni necessarie *aliunde* (non si dice né come né dove...⁶⁰), addebitandone il costo... *ai responsabili*.

La spiccata genericità con la quale è stato formulato dal legislatore del 2012-2013 l'art. 1130, n. 6, cod. civ., specialmente sotto il profilo della (mancata) individuazione del soggetto tenuto (o dei soggetti tenuti) a comunicare all'amministratore i dati (soggettivi) da inserire nel registro anagrafico, risulta particolarmente stigmatizzabile. La norma, infatti, non si limita a istituire il predetto dovere di comunicazione, ma si spinge ben oltre, giacché, come emerge dalla ricostruzione dianzi effettuata, essa arriva addirittura ad attribuire all'amministratore del condominio il *potere* di addebitare ai (e quindi di *pretendere* dai) *responsabili* il rimborso delle spese sostenute per l'attività di reperimento dei dati⁶¹, le quali, a ben guardare, potrebbero essere tutt'altro che esigue, dovendosi annoverare, fra le altre voci di costo, anche lo stesso onorario dell'amministratore che abbia dovuto impiegare il proprio tempo e le proprie risorse in siffatta attività, anche per evitare di incorrere nell'ipotesi di grave irregolarità di cui all'art. 1129, comma 12, n. 7, cod. civ.⁶². Donde la rilevanza non meramente teorico-speculativa della questione che si sta ora analizzando.

Più agevole risulta la ricostruzione, nelle parti che qui interessano, dell'art. 13, comma 1, l. n. 431/1998. Infatti:

a) in primo luogo, esso fa carico *al locatore*, nel termine perentorio di trenta giorni (decorrenti dalla stipulazione del contratto o dalla produzione dei suoi effetti?), di provvedere alla registrazione;

b) in secondo luogo, esso impone, ancora una volta *al locatore*, di dare comunicazione in maniera «documentata», nei successivi sessanta giorni, dell'avvenuto adempimento dell'obbligo di registrazione del contratto; tale comunicazione deve essere data, per espressa previsione della norma, sia al conduttore, sia – ed è

⁶⁰ Sul punto cfr. A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici (Art. 1117-1139)*, cit., 243 («Per quanto riguarda l'istruttoria da compiersi, quando non riceva le informazioni necessarie, o le riceva in maniera incompleta, l'amministratore dovrà rivolgersi essenzialmente agli strumenti consueti di pubblicità: catasto e registri della conservatoria, oppure catasto tavolare, là dove sia vigente quel sistema»). Però, con specifico riferimento ai titolari di diritti personali di godimento – quali sono i locatori, per l'appunto –, osserva condivisibilmente R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., 245, che, «[a]d ogni modo non sarà facile per l'amministratore procurarsi i dati relativi a tali soggetti, non esistendo un pubblico registro dei contratti di locazione».

⁶¹ Rispetto a questa potestà attribuita all'amministratore, si vedano però i rilievi critici di G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico* ⁹, cit., 424: «Questa sanzione risarcitoria del responsabile, affidata all'amministratore, suscita alcune perplessità, anche se va letta nel senso che, oggi, il singolo condomino debba rispondere verso gli altri partecipanti dei danni causati alla gestione condominiale per effetto del suo rifiuto o delle sue resistenze alla regolare e aggiornata tenuta del registro dell'anagrafe del fabbricato. Tuttavia, l'obbligo, in capo al condomino che non collabori, di sostenere la spesa relativa ai costi sopportati dall'amministrazione per procurarsi *aliunde* i dati necessari, suppone o che egli stesso abbia poi riconosciuto la sua responsabilità, o che essa sia stata accertata in sede giudiziale; in realtà, fino a quando l'obbligo risarcitorio del condominio non risulti in uno di tali modi accertato, né l'amministratore né l'assemblea potrebbero imputargli a tale titolo alcuna spesa, disattendendo così l'ordinario criterio di ripartizione di cui all'art. 1223 c.c., secondo cui ogni addebito di spesa va compiuto in base alla quota di partecipazione di ciascun alla proprietà comune (i millesimi), fermo restando il diritto dei condomini adempienti di agire contro il condomino ritenuto responsabile per ottenere il rimborso di quan[t]o anticipato».

⁶² V. *supra*, nt. 59.



questo l'elemento di connessione con l'art. 1130, n. 6, cod. civ. – all'amministratore di condominio *anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale*.

Ora, laddove la norma da ultimo considerata, quella cioè contenuta nella legge "collegata" sulle locazioni abitative, si prestasse ad essere interpretata alla stregua di una specificazione di quella contenuta nel Codice civile, la risposta al quesito che qui ci occupa sarebbe alquanto agevole: per evidenti ragioni di simmetria, infatti, dovrebbe concludersi nel senso che il locatore, dacché risulta l'unico titolare dell'obbligo di comunicazione in forza della legge del '98, dovrà reputarsi destinatario esclusivo – pur a fronte della genericità del dato positivo – dell'obbligo sancito dalla norma codicistica.

Così, però, non è: in letteratura, difatti, è già stato accuratamente dimostrato come le due norme presentino strutture, contenuti, regole procedurali e funzioni nient'affatto congruenti, non potendosi di conseguenza considerare l'una quale specificazione dell'altra⁶³. Nell'art. 13, comma 1, l. n. 431/1998 «deve vedersi piuttosto una disposizione diretta a portare a conoscenza dell'amministratore – in occasione della registrazione del contratto di locazione – l'esistenza del contratto stesso, nella prospettiva che di questo si tenga conto ai fini del registro dell'anagrafe condominiale nel senso previsto dal n. 6 dell'art. 1130 c.c.»⁶⁴.

D'altra parte, alla medesima conclusione si giungerebbe anche sol considerando che, come s'è già ricordato, l'art. 13 si applica unicamente alle locazioni abitative, escluse per di più quelle che rimangono estranee al perimetro delineato dall'art. 1 della l. n. 431/1998; sì che difficilmente potrebbe sostenersi che una norma di più ristretta applicazione possa rappresentare un valido metro ermeneutico per un'altra norma che, invece, contemplando essa tutti i soggetti titolari di diritti di godimento (anche reali), dimostra di avere una sfera di operatività ben più allargata.

Per verità, si è fortemente persuasi che il mero dato normativo non sia affatto sufficiente per dare risposta al quesito a suo tempo formulato, essendo il medesimo irrimediabilmente ambiguo. Infatti, oltre alla (doverosa) notazione dell'utilizzo, da parte del legislatore, del plurale *responsabili* in fondo al n. 6 dell'art. 1130 cod. civ. – elemento che di per sé non sembra però particolarmente significativo, posto che il plurale potrebbe anche riferirsi ai più comproprietari della medesima unità immobiliare, ovvero semplicemente ai più condòmini che, pure in tempi diversi, non abbiano ottemperato al dovere di comunicazione dei dati per l'aggiornamento del registro anagrafico –; oltre a ciò, si diceva, non sono rinvenibili ulteriori elementi suscettibili di essere valorizzati per compiere un'opzione interpretativa netta.

Probabilmente, per risolvere l'interrogativo non v'è altro modo che muovere dall'individuazione della funzione assolta dal dovere dell'amministratore di curare la tenuta e l'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale (segnatamente, per quanto qui interessa, della parte relativa ai soggetti). Non v'è dubbio, a tal proposito, che la norma di cui all'art. 1130, n. 6, cod. civ., ove ponderata con opportuno distacco e rigore, si mostri assai poco ambiziosa, giacché, lungi dal voler realizzare, secondo una logica di inclusività, un censimento di tutti i partecipanti alla vita condominiale, essa sembra piuttosto voler soddisfare una mera esigenza – per quanto comunque rilevante – di «trasparenza degli insediati»⁶⁵, secondo quella che appare più

⁶³ Il riferimento è allo studio di P. SCALETTARIS, *Contenuto e finalità dell'obbligo di comunicazione all'amministratore del condominio della registrazione del contratto di locazione*, in *Riv. giur. edil.*, 2016, II, 449 ss.

⁶⁴ *Ibidem*, 458, ove si aggiunge: «Proprio alla luce delle osservazioni svolte, che evidenziano i punti di divergenza tra le disposizioni del codice civile in tema di anagrafe condominiale e la norma che dispone la comunicazione all'amministratore della registrazione del contratto di locazione, deve concludersi che quest'ultima non sostituisce la disposizione del n. 6 dell'art. 1130 c.c. né ne specifica o integra il contenuto».

⁶⁵ L'espressione è tratta da F. LAZZARO, *sub art. 1130 cod. civ.*, in *Codice del condominio*², cit., 424. Ma si vedano anche, in termini non dissimili, fra gli altri, A. MUSTO, *Contributo allo studio della riforma del condominio: temi e questioni di interesse notarile*,



una logica di ordine e controllo della quale beneficiano primariamente, ancora una volta, i proprietari dell'edificio⁶⁶.

Sulla scorta di ciò, al quesito deve risponderci nel senso che, pure in tema di anagrafe condominiale, trova conferma la tesi tradizionale della sostanziale estraneità del conduttore al condominio, con la conseguenza che, interpretato in coerenza con la sua funzione, l'art. 1130, n. 6, cod. civ. non fa nascere anche in capo al conduttore il dovere di comunicare all'amministratore i suoi dati per l'aggiornamento del registro; e qualora egli dovesse spontaneamente decidere di farlo⁶⁷, tale contegno dovrà reputarsi alla stregua dell'adempimento del terzo.

Del resto – a meno che non si preferisca assegnare alla norma il peso sistematico che invece non sembra avere, reputandola come sintomatica del superamento legislativo dell'impostazione tradizionale⁶⁸, e traendone, ad esempio, un argomento per affermare l'esistenza dell'obbligo in capo all'amministratore, ove ricorrano i casi previsti dall'art. 10 della del '78⁶⁹, di convocare il conduttore all'assemblea –, risulta pure difficoltoso individuare uno specifico interesse del conduttore alla comunicazione dei propri dati al condominio, che invece, ove esistente, potrebbe costituire un valido supporto giustificativo dell'obbligo in ipotesi su di lui incombente⁷⁰.

4. – Oltre a quelle sin qui esaminate, nella legislazione vigente si rinviene soltanto un'ultima disposizione – anzi, *penultima*, come si vedrà fra non molto – attinente al tema della locazione in condominio, che pertanto in questa sede deve essere analizzata onde soppesarne la portata a livello di sistema. Per precisione, come si sta per vedere, anche questa disposizione – così come quella contenuta all'art. 1130, n. 6, cod. civ., sulla quale ci si è soffermati nel paragrafo precedente – non si riferisce esclusivamente al rapporto di locazione, bensì a tutti i rapporti nei quali sia coinvolto un diritto di godimento sull'immobile, sia esso di natura reale o personale.

Studio del Consiglio nazionale del notariato n. 906-2013/C, in *Notariato.it*, 21; A. POMES, *sub art. 1130 cod. civ.*, in *Codice commentato degli immobili urbani*, cit., 527.

⁶⁶ Siffatta impostazione, seppure implicitamente, sembra essere alla base di una pronuncia abbastanza recente in tema di rapporti fra condominio e utilizzatore nel contratto di *leasing*, ma le relative statuizioni posso valere anche per il conduttore del contratto di locazione. Essa ha affermato quanto segue: «Ora, i dati anagrafici dell'utilizzatore in *leasing* di un appartamento o di un negozio facente parti di un condominio devono essere inseriti nel registro dell'anagrafe condominiale (di cui all'art. 1130 c.c., n. 6), in quanto identificanti il titolare di un diritto personale di godimento avente ad oggetto una singola unità abitativa del fabbricato. [...] Tuttavia, non spetta all'utilizzatore di un'unità immobiliare in *leasing* il generale potere ex art. 1137 c.c. di impugnare le deliberazioni condominiali in tema di spese necessarie per le parti comuni dell'edificio, essendo lo stesso titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori, che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore» (il riferimento è a Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162, in *DeJure e One Legale*).

⁶⁷ Possibilità considerata anche da F. LAZZARO, *sub art. 1130 cod. civ.*, in *Codice del condominio* ², cit., 425 («Naturalmente quest[e] comunicazioni [...] possono essere date anche dal titolare del relativo diritto di godimento»).

⁶⁸ In tal senso, almeno parzialmente, v. P. SCALETTARIS, *Contenuto e finalità dell'obbligo di comunicazione all'amministratore del condominio della registrazione del contratto di locazione*, cit., 460 s., il quale ritiene che la norma in materia di anagrafe condominiale – così come quella di cui al quinto periodo del comma 1 dell'1130-*bis* cod. civ., che si analizzerà al par. successivo – sia indirizzata «se non ad una costruzione della realtà del condominio incentrata principalmente sulle esigenze di chi nell'edificio abita o lavora, comunque ad una apertura delle possibilità di comunicazione e di rapporto con i soggetti che utilizzano le unità del condominio».

⁶⁹ Al riguardo, v. *supra*, par. 2.

⁷⁰ Lo rileva anche P. SCALETTARIS, *Contenuto e finalità dell'obbligo di comunicazione all'amministratore del condominio della registrazione del contratto di locazione*, cit., 455.



Si tratta dell'art. 1130-*bis* cod. civ., introdotto dalla legge di riforma del 2012⁷¹ e dedicato, in generale, alla tematica del rendiconto condominiale, il cui comma 1, quinto periodo, stabilisce che «[i] condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese»⁷².

Già prima della riforma del condominio, per verità, l'ordinamento attribuiva al conduttore – e tuttora *attribuisce*, essendo la norma che si sta per menzionare ancora vigente – il diritto di accedere alla documentazione giustificativa delle spese effettuate e relative agli oneri accessori condominiali: il riferimento, in particolare, è all'art. 9, comma 3, l. n. 392/1978⁷³, il quale tuttavia – almeno secondo l'impostazione tradizionale più volte richiamata – individua nel locatore il soggetto tenuto ad assecondare la richiesta ispettiva avanzata dal conduttore.

Può dunque affermarsi che l'art. 1130-*bis* cod. civ. ha profondamente innovato la disciplina del diritto di accesso, avendo affrancato tale importante prerogativa dalla dimensione meramente contrattuale o *inter partes* cui era precedentemente relegata, per inestarla finalmente sul piano dei rapporti condominiali, individuando cioè nell'amministratore il soggetto obbligato a consentire la visione e l'estrazione di copie della documentazione⁷⁴.

Tuttavia, dal momento che la disposizione in esame fa riferimento soltanto ai documenti giustificativi di spesa (da intendersi: quelli specificamente correlati agli oneri accessori condominiali incombenti sul conduttore, salvo deroghe convenzionali a suo favore), si potrebbe essere portati a pensare, in fondo, che la norma confermi la tesi dell'estraneità del conduttore al condominio, giacché per tutti gli altri documenti – diversi cioè da quelli espressamente menzionati, ma ciò nondimeno egualmente necessari per far fronte a esigenze meritevoli di tutela – il conduttore dovrebbe ancora una volta passare attraverso la necessaria collaborazione

⁷¹ Più nello specifico, l'art. 1130-*bis* cod. civ. è stato introdotto ad opera dell'art. 11 della l. 11 dicembre 2012, n. 220. La modifica è entrata in vigore in data 18 giugno 2013.

⁷² Sul diritto di accesso alla documentazione condominiale può consultarsi N. FRIVOLI e M. TARANTINO, *Diritto di accesso agli atti condominiali*, Giuffrè, 2020, 37 ss.

⁷³ Si riporta di seguito, per completezza, il testo dei commi 1-3 dell'art. 9 della legge n. 392 del 1978: «[1] 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. [2] Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. [3] 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 di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate».

In tema di obbligazione di pagamento degli oneri accessori, cfr., fra gli altri, G. GABRIELLI e F. PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*², cit., 364 ss.; G. TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazione di fondi urbani*, cit., 67 ss.; G.A. CHIESI, *sub art. 9 l. 392/1978*, in *Commentario breve alla disciplina delle locazioni immobiliari*², cit., 397 ss.; E. SGUBIN, *sub art. 9 l. 392/1978*, in *Codice commentato degli immobili urbani*, cit., 1023 ss. Per una trattazione più ampia, ancorché più risalente, cfr. G. SAEVA, *Gli oneri condominiali nel contratto di locazione*, Cedam, 1989, *passim*.

⁷⁴ Sul punto cfr. R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., 245 s.: «Se si ritiene che tale ultimo diritto [i.e. il diritto di accesso ai documenti giustificativi di spesa di cui all'art. 9 della legge c.d. sull'equo canone] poteva essere esercitato nei confronti dell'amministratore del condominio e non nei confronti del locatore, il quale doveva chiedere copia dei documenti all'amministratore per consentirne la visione al conduttore, la riforma avrebbe innovato solo nel senso di consentire espressamente al conduttore di prendere visione della documentazione relativa alla gestione del servizio di riscaldamento e di condizionamento d'aria, alla quale partecipa direttamente, secondo la previsione di cui all'art. 10 comma 1 l. 27 luglio 1978, n. 392. In caso contrario la riforma avrebbe innovato profondamente, nel senso di consentire un diretto rapporto tra conduttore e amministratore condominiale, legittimando il primo nei confronti del secondo ad ottenere informazioni relative alla gestione del condominio, naturalmente nei limiti in cui sia portatore di un interesse meritevole di tutela, per cui, ad es., non potrebbe pretendere di ottenere copia della documentazione relativa alle spese di manutenzione straordinaria, che non è tenuto a rimborsare al locatore».



del locatore. La norma, in altri termini, costituirebbe un'eccezione al principio, il quale dunque verrebbe per ciò suffragato.

Se così fosse, peraltro, la norma, essendo rivolta indistintamente sia agli utilizzatori non proprietari delle singole unità immobiliari, sia agli stessi condòmini, si risolverebbe in una limitazione anche per quest'ultimi; anche se, a ben guardare, per i *domini* l'ostacolo sarebbe facilmente superabile in applicazione delle regole dettate dal Codice civile per il contratto di mandato: l'art. 1713, comma 1, cod. civ., in particolare, prevede l'obbligo per il mandatario di rendere al mandante il conto del suo operato e di rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa dell'incarico, ma altrettanto valorizzabile in tal senso potrebbe essere l'art. 1710 cod. civ., che obbliga il mandatario a eseguire l'incarico con la diligenza del buon padre di famiglia, nonché tutte le altre norme di parte generale che sanciscono il principio di buona fede (artt. 1175, 1366, 1375, cod. civ.)⁷⁵.

Sennonché, i timori poc'anzi illustrati possono essere fugati in virtù del disposto dell'art. 1129, comma 2, cod. civ., il quale stabilisce che l'amministratore, contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, deve comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il proprio codice fiscale (e, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione), e soprattutto, per quanto qui interessa, deve comunicare l'ubicazione del locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6 e 7 dell'art. 1130 cod. civ., nonché i giorni e le ore in cui *ogni interessato*, previa richiesta all'amministratore, *può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata*⁷⁶.

Invero, la previsione dell'accessibilità *per ogni interessato* dei registri di cui ai nn. 6 e 7 dell'art. 1130 (quindi: il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, cui deve essere allegato il regolamento di condominio, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità) è in grado di assorbire la maggior parte delle esigenze ispettive dei condòmini e così, a maggior ragione, del conduttore; il quale, nei (pochi) restanti casi in cui abbia un apprezzabile interesse a conoscere il contenuto di documenti relativi all'immobile e diversi da quelli espressamente contemplati dalle norme dianzi esaminate, continuerà a doversi rivolgere alla propria controparte contrattuale (si pensi, ad esempio, al conduttore che, con il consenso del locatore, voglia svolgere dei lavori di ristrutturazione all'interno dell'unità e necessiti, a tale scopo, della documentazione tecnica relativa agli impianti dello stabile).

Sulla scorta di quanto sin qui illustrato ci si può chiedere, dunque, se le previsioni degli artt. 1129, comma 2, e 1130-*bis*, comma 1, cod. civ. si prestino ad essere considerate quali segni di apertura del legislatore verso il superamento dell'impostazione tradizionale che vede il conduttore estraneo al condominio.

Riteniamo che al quesito vada data, ancora una volta, risposta negativa (o, se si preferisce, *moderatamente negativa*). Benché, infatti, le norme in materia di diritto di accesso documentale costituiscano senza dubbio un'assai apprezzabile forma di funzionalizzazione dell'istituto condominiale alle esigenze di tutti gli utenti – non solo, quindi, dei proprietari – che nell'edificio abitino o vi esercitino un'attività imprenditoriale o professionale, va nondimeno osservato come siffatta prerogativa, lungi dal costituire una forma autentica di

⁷⁵ Naturalmente, al rispetto del principio di correttezza è tenuto anche il soggetto che pretenda di accedere alla documentazione condominiale. Sul punto, Cass. 28 luglio 2020, n. 15996, in *DeJure e One Legale*, ha affermato che gli artt. 1129, comma 2, cod. civ. e 1130-*bis* c.c., come novellati dalla legge n. 220 del 2012, prevedono la facoltà dei condòmini di ottenere l'esibizione di registri e documenti contabili condominiali in qualsiasi tempo, non necessariamente in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, sempreché l'esercizio del diritto di accesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione, ponendosi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 cod. civ. Sicché – ha affermato la S.C. con la pronuncia citata – al condòmino istante, pur non essendo tenuto a specificare le ragioni della richiesta, fa capo l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito l'esercizio della facoltà in parola.

⁷⁶ La vigente formulazione dell'art. 1129 cod. civ. è il risultato delle modifiche introdotte ad opera dell'art. 9 della l. 11 dicembre 2012, n. 220, entrate in vigore il 18 giugno 2013.



partecipazione attiva dell'utilizzatore alla vita di condominio, si presta anch'essa, piuttosto, così come pure s'è detto con riferimento alla tenuta dell'anagrafe condominiale⁷⁷, ad essere iscritta fra quelle previsioni aventi una generale funzione di trasparenza, se non addirittura di efficienza e semplificazione del rapporto locatizio, a beneficio di entrambi i contraenti⁷⁸.

Del resto, a riprova della fondatezza di tale conclusione, basterà pensare che la relazione giuridica che si configura quando viene in rilievo il diritto di visionare e di estrarre copia della documentazione condominiale, sul lato passivo, vede coinvolto direttamente ed esclusivamente l'amministratore, non già la compagine dei condòmini.

5. – In tema di rapporti fra condominio e locazione, una questione di primaria rilevanza pratica, che tuttavia non è fatta oggetto di alcuna disposizione normativa, è quella concernente l'individuazione del soggetto passivo (o dei soggetti passivi) dell'obbligazione di pagamento degli oneri accessori condominiali⁷⁹, la quale vede invece sul versante attivo il condominio (o, meglio, i condòmini, che agiscono per il tramite del rappresentante incaricato dell'amministrazione). Ci si chiede, in altri termini, se per la riscossione di tali oneri l'amministratore debba rivolgersi al solo locatore, al solo conduttore o ad entrambi.

Ebbene, di nuovo in ossequio all'impostazione tradizionale secondo cui “agli occhi del condominio” esiste soltanto il condòmino-locatore, la giurisprudenza, sia di legittimità che di merito⁸⁰, ha in passato risolto la questione in parola – e nel senso che si sta per dire tuttora la risolve, mostrandosi tale orientamento, a quanto consta, assolutamente incontrastato⁸¹ – escludendo che l'amministratore, per pretendere l'adempimento

⁷⁷ V. *supra*, par. 3.

⁷⁸ Della stessa opinione sono V. NASINI, P. NASINI, *La locazione di immobili urbani ad uso abitativo*, cit., 253, i quali, in maniera particolarmente esplicita, concludono come segue: «Alla luce di tale previsione potrebbe apparire che la riforma del condominio abbia voluto, in un certo senso, attribuire rispetto al passato una maggiore rilevanza della figura del conduttore nell'ambito dei rapporti condominiali: questa conclusione tuttavia è smentita a nostro avviso, alla luce della *ratio* dei già menzionati artt. 1129 comma 2 c.c. e 1130-bis c.c., norme che mirano ad agevolare i rapporti personali di locazione in un'ottica di trasparenza contrattuale, non potendosi affermare che il conduttore sia entrato a far parte del rapporto condominiale generalmente inteso».

Invece, di avviso parzialmente diverso sembra essere M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici* (Artt. 1129-1137), cit., 188: «L'ampliamento della platea degli aventi diritto induce l'interprete a una riflessione non solo sulle ragioni per le quali il legislatore ha ritenuto opportuna tale estensione, ma anche e più a monte sul fondamento di tale potere e sulla qualificazione dell'interesse sottostante ritenuto a tal fine rilevante. A meno di non considerare l'estensione di tale facoltà ai titolari di diritti personali di godimento una svista del legislatore, bisogna attribuire a tale previsione un significato che vada ben oltre l'esigenza di mettere a conoscenza coloro che devono manifestare un consenso in ordine all'approvazione del rendiconto dei giustificativi di spesa, e ricondurla ad un più generale dovere di informazione a cui corrisponderebbe un generico interesse ad essere informati su aspetti che riguardano il buon andamento, l'efficienza, la trasparenza e la correttezza della gestione condominiale, dei cui esiti positivi si avvalgono anche coloro che non sono titolari di diritti reali, ma che fruiscono dei servizi e dei beni comuni, in quanto vivono all'interno dell'edificio». L'A., peraltro, a p. 189, nega che il mancato riscontro, da parte dell'amministratore, delle richieste di accesso avanzate dai titolari dei diritti personali di godimento possa trovare tutela sul piano della responsabilità c.d. contrattuale, ricadendo tale ipotesi, piuttosto, nell'ambito di quella aquiliana.

⁷⁹ In tema di oneri accessori, v. *supra*, par. 4, in particolare nt. 73.

⁸⁰ Sull'esclusione – pacifica in giurisprudenza – di un'obbligazione di pagamento del conduttore verso il condominio, cfr., per tutti, M. DI MARZIO, *Locazione nel condominio*, cit., 52 s.

⁸¹ Cfr., tra le altre, Cass. 9 dicembre 2009, n. 25781, in *DeJure e One Legale* («[...] l'amministratore è legittimato nei confronti del solo condòmino che è il soggetto tenuto a corrispondere i contributi concernenti i beni e i servizi comuni, mentre è il locatore a pretendere il versamento dal conduttore che non vi abbia provveduto direttamente secondo gli accordi convenuti con il contratto di locazione»). Nello stesso senso, più di recente, Cass. 29 aprile 2022, n. 13583, in *DeJure e One Legale*, annotata da M. TARANTINO, *Le decisioni sulle spese per la fornitura di gasolio spettano solo all'assemblea dei condòmini*, in *Imm. & Prop.*, 2022, 489 ss.



mento dell'obbligazione, possa rivolgersi al conduttore, dovendosi conseguentemente qualificare in termini di adempimento del terzo il pagamento effettuato dal locatario direttamente al condominio.

Tale conclusione è del resto suggerita anche dal dato positivo: infatti, il Codice civile – la questione ricorda quella che s'è a suo tempo illustrata in tema di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condòmini⁸² –, prevede espressamente l'esistenza di una obbligazione solidale per le spese condominiali (si noti: non soltanto per il pagamento degli oneri accessori) unicamente ove l'unità immobiliare sia concessa in godimento a un usufruttuario⁸³; cosicché, alla luce di ciò, bene potrebbe sostenersi che la mancanza di una previsione analoga per il conduttore costituisca una lacuna voluta dal legislatore, e non una sua mera dimenticanza: *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*.

Benché la legge non consenta all'amministratore del condominio di pretendere il pagamento degli oneri condominiali direttamente dal conduttore, e benché, per le ragioni illustrate, a una siffatta conclusione non possa giungersi nemmeno in via interpretativa, vanno comunque tenute in considerazione le seguenti circostanze:

a) in primo luogo, accade non di rado che i contratti di locazione contengano specifiche clausole con le quali il conduttore assume esplicitamente a proprio carico il pagamento degli oneri accessori condominiali (si pensi, ad esempio, a una clausola del seguente tenore: *il conduttore si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione e all'ordinaria manutenzione dell'immobile*)⁸⁴;

b) in secondo luogo, accade altrettanto sovente che, in adempimento di siffatte clausole (ma si badi: *non necessariamente*), i conduttori versino la relativa somma (ad esempio, mediante bonifico bancario) direttamente sul conto corrente intestato al condominio;

L'esclusione di un'obbligazione di pagamento diretta verso il condominio vale, in giurisprudenza, anche per gli altri titolari di diritti personali di godimento, diversi ma assimilabili al conduttore. In materia di assegnazione della casa familiare in ipotesi di crisi della coppia genitoriale, ad esempio, Cass. 23 maggio 2022, n. 16613, in *DeJure* e *One Legale*, ha affermato che l'amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condòmino, e cioè dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unità immobiliare, sicché è esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare (in relazione a tale pronuncia si veda M. MONEGAT, *Non rileva che "agli occhi del Condominio" si determini "il giustificato convincimento" che l'assegnatario dell'unità immobiliare sia il condòmino: l'obbligazione di contribuire alle spese incombe solo sul titolare del diritto reale*, in *Imm. & Propr.*, 2022, 391 ss.).

⁸² V. *supra*, par. 2, in particolare nt. 35.

⁸³ Cfr. l'art. 67, comma 8, disp. att. cod. civ.: «Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

Tale previsione – va segnalato – costituisce una novità introdotta dall'art. 21 della legge n. 220 del 2012. Precedentemente, invece, per pacifico orientamento giurisprudenziale, che gli obblighi relativi al pagamento dei contributi si ripartivano tra proprietario e usufruttuario a seconda che gli stessi si riferissero all'ordinaria manutenzione delle parti comuni e alla gestione del condominio oppure alla straordinaria manutenzione (cfr. in tal senso, Cass. 28 agosto 2008, n. 21774, in *DeJure* e *One Legale*).

In senso critico rispetto alla modifica operata dalla riforma si sono espressi R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., 217; nonché A. NUCERA, *Riforma del condominio e alcune norme da rivedere*, in *Arch. loc.*, 2013, 283, il quale fa notare, paventando in questo un possibile profilo di incostituzionalità, come sulla base della nuova disposizione potrebbe verificarsi il caso che il nudo proprietario venga chiamato a rispondere per opere decise dall'usufruttuario e solo da quest'ultimo godute.

⁸⁴ Clausole di questo tenore non sembrano però rinvenirsi nei modelli contrattuali predisposti dagli allegati A, B, C, D, E ed F del d.m. 30 dicembre 2002, relativi alle locazioni agevolate di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, nonché alle locazioni transitorie e per studenti universitari di cui all'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge (ai predetti allegati s'era fatto cenno *supra*, par. 2, nt. 26). Invero, le clausole ivi contenute e dedicate al pagamento degli oneri accessori sembrano perlopiù voler riprodurre, pur con alcune consistenti variazioni sotto altri profili, il modello di cui all'art. 9 della legge c.d. sull'equo canone, il quale, per come interpretato dalla giurisprudenza – giova rammentarlo –, non fa sorgere in capo al condominio il diritto di rivolgersi al conduttore per procedere alla relativa riscossione, la quale può essere pretesa soltanto nei confronti del condòmino-locatore.



c) va, infine notato che è prassi largamente diffusa quella per cui gli stessi amministratori di condominio, essendo stati informati della locazione ai fini della tenuta dei registri anagrafici, contemplino espressamente anche il conduttore (e così anche gli altri titolari di diritti personali di godimento) all'interno dei prospetti periodici di ripartizione delle spese, oltre che nei relativi scadenziari. Non solo: gli amministratori, poi, sono soliti inviare la predetta documentazione tanto ai condòmini quanto ai fruitori delle singole unità immobiliari. Tutto ciò generalmente avviene sulla base di moduli organizzativi e gestionali adottati dagli amministratori di loro spontanea iniziativa, anche se non è da escludere che ciò possa avvenire sulla base di un'istruzione specificamente impartita da tutti i condòmini-locatori o anche solo da alcuni di essi.

Ebbene, v'è da ritenere che tali circostanze non siano destinate a rimanere confinate alla dimensione fattuale o al piano della semplice prassi; esse, piuttosto, sembrano rilevare sul piano giuridico a tal punto da essere in grado di alterare – seppure parzialmente e in dipendenza di fattori legati al singolo caso concreto – le conclusioni cui più sopra s'è pervenuti anche sulla scorta della costante giurisprudenza in materia.

Invero, con specifico riferimento a quanto compendiato *sub a)*, e cioè con riguardo alle clausole con le quali il conduttore assume esplicitamente a proprio carico il pagamento degli oneri accessori, va osservato che, nel nostro ordinamento – almeno secondo un'autorevole opinione della dottrina, ancorché non da tutti condivisa⁸⁵ –, l'assunzione negoziale di un debito altrui è di regola idonea a realizzare lo schema legale del-

⁸⁵ Per tale opinione cfr. U. BRECCIA, *Le obbligazioni*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Giuffrè, 1991, 836 s.: «Lo schema legale è costituito dall'accollo con efficacia esterna (che è semplicemente denominato "accollo"). [...] La rilevanza esterna, in assenza di patto contrario, è una conseguenza automatica dell'atto con cui "il debitore e un terzo convengono che questi assuma il debito dell'altro": la legge non richiede ulteriori presupposti al fine di consentire al creditore di aderire alla convenzione, rendendo "irrevocabile la stipulazione a suo favore"». Giunge alle medesime conclusioni, pur sulla base di un impianto argomentativo parzialmente diverso, R. NICOLÒ, *L'adempimento dell'obbligo altrui*, Giuffrè, 1936, 270 (consultabile anche mediante la ristampa anastatica edita da Esi, 1978).

Contra P. RESCIGNO, *Studi sull'accollo*, Giuffrè, 1958, 10, il quale, contestando da un lato la ricostruzione dell'accollo in termini di contratto a favore di terzi, e dall'altro l'idea secondo cui per aversi tale figura sarebbe sufficiente l'interesse dello stipulante anziché la volontà delle parti di attribuire il diritto al terzo, sostiene quanto segue: «Invero, in ogni forma di accollo ricorre la convenzione interna tra debitore e terzo, diretta al risultato economico di tenere l'obbligato originario indenne dal peso del debito, e l'efficacia esterna è solo uno sviluppo eventuale dell'accordo interno, quando l'accollo venga comunicato al creditore e questi vi aderisca». In tal senso, più di recente, anche S. TOMMASI, *L'accollo*, in *Trattato delle obbligazioni*, diretto da L. Garofalo, IV, 2, *La circolazione del debito. Delegazione, espromissione, accollo*, a cura di A. Jannarelli, Cedam, 2016, 318 ss.

Nella giurisprudenza, a quanto consta, mancano chiare e univoche prese di posizione sulla questione *de qua*. Sembra, tuttavia, propendere – seppure implicitamente – per la generale efficacia esterna del contratto di accollo Cass. 24 maggio 2004, n. 9982, in *Foro it.*, 2004, I, 3405 ss. (in senso conforme, v. Cass. 24 febbraio 2010, n. 4482, in *DeJure* e *One Legale*; Cass. 8 febbraio 2012, n. 1758, in *DeJure* e *One Legale*), e ciò nella misura in cui essa afferma, in apertura alla parte motiva, che il patto di accollo apre sempre alla possibilità per il creditore di aderirvi, rimanendo l'accollo un patto a mera efficacia interna soltanto nell'eventualità che detta adesione non vi sia («A seconda che il creditore aderisca o no l'accollo è esterno o interno. [...] In base all'art. 1411 c.c. l'accollo esterno si perfeziona con l'accordo tra accollato ed accollante, mentre l'adesione del creditore costituisce elemento ulteriore ed eventuale che comporta l'estensione a lui degli effetti dell'accordo. Pur essendo perfetto e produttivo di effetti indipendentemente dall'adesione del creditore, è solo con questa che l'accollo diventa irrevocabile e genera obbligazioni verso il creditore»). Trattasi, peraltro, della nota pronuncia con la quale la S.C. ha ritenuto applicabile in via analogica anche all'accollo esterno cui abbia aderito il creditore il *beneficium ordinis* previsto dall'art. 1268, comma 2, cod. civ. in materia di delegazione di debito.

Invece, Cass. 3 dicembre 2021, n. 38225, in *DeJure* e *One Legale*, sembra aderire alla tesi secondo cui, per potersi predicare la natura esterna o interna dell'accollo, occorre procedere a una concreta indagine della volontà delle parti, con la conseguenza che, laddove tale indagine conduca a qualificare l'accordo in termini di accollo semplice, l'eventuale dichiarazione di adesione emessa dal creditore non desterà alcun effetto, non potendo essere mutare la struttura e l'oggetto del contratto intercorso fra accollante e accollato. Riteniamo utile riportare di seguito i passaggi più significativi della pronuncia testé citata: «La figura dell'accollo interno, non prevista espressamente dal codice civile, ma riconducibile all'esercizio dell'autonomia privata per il perseguimento d'interessi meritevoli di tutela, ricorre, in effetti, nel caso in cui il debitore *convenga* con il terzo l'assunzione, da parte di costui, in senso puramente



l'accollo esterno di cui all'art. 1273 cod. civ.⁸⁶, salvo che dal titolo non risulti *in maniera inequivoca* una diversa volontà delle parti.

Secondo tale opinione, in altri termini, in assenza di un chiaro intento volto a precludere l'efficacia esterna dell'accordo, l'assunzione del debito altrui comporta l'automatica insorgenza in capo al creditore – secondo lo schema, com'è noto, del contratto a favore di terzi *ex art.* 1411 cod. civ. – del diritto di pretendere l'esecuzione della prestazione *anche* nei confronti dell'accollante (accollo esterno cumulativo).

Sicché, dal raccordo di tali considerazioni di carattere generale con i termini della questione concernente l'individuazione del soggetto passivo (o, ancora, per l'appunto, *dei soggetti passivi*) dell'obbligazione di pagamento degli oneri accessori condominiali deriva che, ove il contratto di locazione includa una clausola mediante la quale il conduttore assuma su di sé l'obbligazione in parola, senza che inoltre possa ricavarsi una inequivoca volontà di escludere l'efficacia verso il creditore, l'amministratore dello stabile, in nome e per conto della compagine dei condòmini, dovrà reputarsi legittimato a pretendere l'adempimento non solo nei confronti del locatore, ma anche dal conduttore⁸⁷.

A conclusioni analoghe, per verità, sembra possa agevolmente giungersi anche ove si preferisca accedere alla diversa impostazione – maggiormente incline alla valorizzazione del dato volontaristico – secondo la quale agli istituti dell'accollo esterno e interno – benché quest'ultimo non sia regolato dalla legge – dovrebbe riconoscersi autonomia strutturale e funzionale, e dovrebbe pertanto respingersi l'idea che fra di essi possa predicarsi un rapporto di genere a specie o di regola-eccezione⁸⁸.

economico, del peso del debito [...], senza, tuttavia, attribuire alcun diritto al creditore e senza modificare l'originaria obbligazione, sicché il terzo assolve il proprio obbligo di tenere indenne il debitore adempiendo direttamente in veste di terzo, o apprestando in anticipo al debitore i mezzi occorrenti, ovvero rimborsando le somme pagate al debitore che ha adempiuto [...]. L'accollo a efficacia esterna, invece, che l'art. 1273 c.c., configura come vero e proprio contratto a favore di terzo, si ravvisa nel caso in cui *l'accordo tra il debitore e il terzo accollante attribuisce al creditore il diritto di pretendere l'adempimento nei confronti, oltre che dell'accollato, se cumulativo, anche (o solo, se privativo) e direttamente dell'accollante*. [...] Nell'ipotesi invece di accollo c.d. semplice o interno, non disciplinata dall'art. 1273 c.c., l'accordo tra debitore e terzo, invece, non comporta alcuna modificazione soggettiva dell'originaria obbligazione, determinando l'assunzione del debito da parte dell'accollante in senso puramente economico, sicché si traduce nell'assunzione di un'obbligazione, per sua natura riconducibile ai soli rapporti tra le parti del negozio, avente a oggetto semplicemente l'assunzione (non del debito altrui ma) degli effetti economici del debito altrui [...]. Né, in tale figura di accollo, può rilevare l'adesione del creditore, dichiarata con l'azione proposta nei confronti degli accollanti, la quale non può avere l'effetto prospettato dal ricorrente in quanto, non essendo l'accollo modificativo dell'originaria obbligazione e determinando esso l'assunzione del debito in senso puramente economico, i suoi effetti non possono andare al di là dell'assunzione di una obbligazione, per sua natura riconducibile ai soli rapporti tra le parti del negozio, avente ad oggetto semplicemente l'assunzione (non del debito altrui ma) degli effetti economici del debito» (cors. agg.).

⁸⁶ Si riporta di seguito, per comodità, il testo dell'art. 1273 cod. civ.: «[1] Se il debitore e un terzo convengono che questi assuma il debito dell'altro, il creditore può aderire alla convenzione, rendendo irrevocabile la stipulazione a suo favore. [2] L'adesione del creditore importa liberazione del debitore originario solo se ciò costituisce condizione espressa della stipulazione o se il creditore dichiara espressamente di liberarlo. [3] Se non vi è liberazione del debitore, questi rimane obbligato in solido col terzo. [4] In ogni caso il terzo è obbligato verso il creditore che ha aderito alla stipulazione nei limiti in cui ha assunto il debito, e può opporre al creditore le eccezioni fondate sul contratto in base al quale l'assunzione è avvenuta».

⁸⁷ L'amministratore potrebbe venire a conoscenza dell'esistenza della clausola di assunzione del debito *fuori dal giudizio*, e precisamente a seguito della comunicazione fatta dal locatore ai sensi dell'art. 13, comma 1, della legge n. 431 del 1998 (v. *supra*, par. 3); ovvero *all'interno del giudizio* originariamente instaurato contro il locatore, al quale sia stata ordinata dal giudice, ai sensi dell'art. 210 cod. proc. civ., su istanza dello stesso amministratore, l'esibizione del contratto di locazione ai fini dell'estensione della causa al conduttore.

⁸⁸ Ritiene che si debba riconoscere autonomia strutturale e funzionale agli istituti dell'accollo esterno e interno, negando perciò che fra di essi possa predicarsi un rapporto di genere a specie o di regola-eccezione, U. LA PORTA, *L'assunzione del debito altrui*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo, L. Mengoni e continuato da P. Schlesinger, Giuffrè, 2009, 294.



Infatti, ove nella singola fattispecie concreta ricorrano, oltre alla circostanza più sopra indicata *sub a)*, anche quelle compendiate *sub b)* e *c)* – ma, per verità, potrebbe persino ritenersi sufficiente la prima di queste ultime due –, e in special modo laddove le condotte là descritte siano reiterate nel tempo, difficilmente potrebbe sostenersi che le parti del contratto di locazione abbiano voluto affidarsi al modulo dell'accollo interno, e ciò in quanto il comportamento dei paciscenti, che per espressa previsione di legge costituisce uno dei principali canoni d'interpretazione del contratto⁸⁹, lascerebbe in tal caso intendere tutt'altro.

Nessun dubbio, poi, che l'amministratore possa pretendere il pagamento (anche) dal conduttore laddove il condòmino-locatore – si badi: *anche in assenza di clausole di assunzione del debito contenute nel contratto di locazione* – gliene abbia fatto esplicita richiesta, conferendogli all'uopo uno specifico incarico di riscossione. Egli, tuttavia, in tale ipotesi, non agirebbe in qualità di amministratore del condominio, bensì, a ben guardare, in veste di mandatario (con rappresentanza) del singolo locatore.

Infine, nei restanti casi in cui l'amministratore non sia legittimato a pretendere il pagamento delle spese condominiali direttamente dal conduttore, né in virtù dell'efficacia esterna del contratto di locazione, né in forza di un mandato a riscuotere specificamente conferitogli, dovrà ad ogni modo riconoscersi che egli possa comunque farlo laddove ricorrano i presupposti dell'art. 2900 cod. civ., esercitando in via surrogatoria – questa volta di nuovo in rappresentanza dei condòmini e, dunque, nella propria veste "istituzionale" – il diritto di credito del condòmino-locatore⁹⁰.

6. – L'ultimo profilo che s'inscrive nella tematica attinente ai rapporti fra condominio e locazione, e che merita di essere qui esaminato, riguarda l'assoggettamento del conduttore della singola unità dell'edificio al regolamento condominiale.

Trattasi, anche in questo caso, di una questione che non trova risposta in alcuna specifica disposizione normativa.

A ben vedere, infatti, nemmeno gli artt. 1130, comma 1, n. 1, e 1131, comma 1, cod. civ., se considerati isolatamente, si prestano a essere valorizzati per fornire una soluzione al problema della vincolatività o meno del regolamento condominiale rispetto ai soggetti non proprietari che abitino all'interno dello stabile o che ivi esercitino un'attività imprenditoriale o professionale. Invero, il primo degli articoli citati si limita a includere fra le attribuzioni dell'amministratore quella di curare l'osservanza del regolamento, mentre il secondo si limita a stabilire che l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio contro i condòmini e contro i terzi⁹¹. Sicché, a voler essere rigorosi, nessuna delle due disposizioni in parola detta re-

Inoltre, nel senso che la questione della qualificazione del patto in termini di accollo esterno o interno debba risolversi sulla base di un'indagine volta ad accertare la concreta volontà delle parti, cfr. C.M. BIANCA, *Diritto civile*, 4, *L'obbligazione*, Giuffrè, 1990 (rist. agg. 2019), 687 (in particolare, nt. 45); R. CICALA, *Accollo*, in *Enc. dir.*, I, Giuffrè, 1958, 284. Nei casi dubbi, nondimeno, riten-gono debba propendersi per l'efficacia esterna: G. CAMPOBASSO, *Accollo*, in *Enc. giur. it.*, I, Treccani, 1988, 1 ss.; W. BIGIARI, *L'accollo e il contratto a favore di terzo*, in *Foro it.*, 1942, I, 917 ss.

⁸⁹ Dispone l'art. 1362 cod. civ., infatti, quanto segue: «[1] Nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole. [2] Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto».

⁹⁰ In tal senso anche C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 12 s.

⁹¹ L'art. 1130, comma 1, n. 1, cod. civ. Stabilisce che «[l]'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve [...] eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio».



gole più o meno specifiche in ordine all'efficacia del regolamento di condominio, non potendosi perciò porre le medesime a fondamento di una risposta di qualunque segno alla questione in esame.

La verità è che per affermare il dovere in capo al conduttore di rispettare il regolamento condominiale – si tratti indifferentemente del regolamento assembleare (o maggioritario) o del c.d. regolamento contrattuale (o convenzionale) – si è costretti a ricorrere a uno dei principi cardine del diritto privato, e in particolare quello per cui nessun soggetto, attraverso il compimento di atti giuridici, può trasmettere ad altri un diritto che non ha ovvero un diritto *più ampio* di quello che ha, secondo la nota massima *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*.

Invero, anche il contratto di locazione deve conformarsi a tale principio, con la conseguenza che il diritto personale di godimento che si costituisce in capo al conduttore nel momento della stipulazione del contratto non può conferire a quest'ultimo più ampie facoltà di quelle che avrebbe potuto esercitare il suo dante causa; al più, tali facoltà potrebbero essere convenzionalmente limitate – e pur sempre nei limiti ricavabili dall'ordinamento –, ma in nessun caso ampliate.

Ne deriva che la locazione di una unità condominiale pone il conduttore *nella stessa posizione del proprietario*, e ciò vale, beninteso, sia in positivo che in negativo: in positivo, nel senso che al conduttore è consentito trarre tutte utilità che possono normalmente ricavarsi tanto dall'utilizzo della singola unità immobiliare quanto dall'utilizzo dalle parti comuni dell'edificio; in negativo, nel senso che il conduttore sottostà a tutti i vincoli che limitano la facoltà di godimento dei beni predetti, compresi quelli – ed ecco il punto – che hanno la propria fonte nel regolamento condominiale⁹².

Ad ogni modo, laddove si pretendesse di ricavare da quanto appena detto un argomento decisivo per affermare la legittimazione in capo all'amministratore ad agire direttamente nei confronti del conduttore per reprimere le infrazioni al regolamento condominiale da quest'ultimo commesse, si incorrerebbe in un salto logico. Infatti, di per sé, l'obbligo di prestare ubbidienza al regolamento rileva soltanto sul piano del rapporto

L'art. 1131, comma 1, cod. civ., invece, stabilisce che, «[n]ei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi».

⁹² La giurisprudenza sul punto è granitica. Cfr., fra le molte pronunce in materia, Cass. 24 ottobre 1986, n. 6229, in *DeJure e One Legale*, relativa a un caso in cui il conduttore di un'unità condominiale pretendeva di collocare l'insegna della sua impresa commerciale sul muro perimetrale dello stabile: «Qualora, poi, il condominio, abbia locato ad altri il bene di sua proprietà esclusiva, tale diritto [di uso, di godimento] si trasferisce al conduttore, [...] tenuto conto che *per effetto della locazione questi viene a trovarsi nella stessa posizione del proprietario suo locatore* e può quindi servirsi del muro perimetrale dell'immobile locatogli con uguale contenuto ed uguale modalità, vale a dire purché non rimanga alterata la sua destinazione né pregiudicato il pari uso dei condomini. Ovviamente lo stesso diritto può essere convenzionalmente escluso dal contratto di locazione tra il condominio ed il conduttore, ma, ove uno specifico ed esplicito divieto non sia formulato, il diritto deve ritenersi sussistente, in quanto *al conduttore è consentito trarre dalla cosa locata tutte le utilità inerenti al suo normale godimento*, escluse solamente quelle espressamente vietate dal contratto o confliggenti con diritti del locatore o di terzi» (cors. agg.).

V. anche Cass. 3 maggio 1997, n. 3874, in *DeJure e One Legale*, la quale ha parimenti affermato che la locazione di una unità condominiale pone il conduttore in una posizione non diversa da quella del proprietario in nome del quale egli detiene e pertanto egli può, al pari del suo dante causa, liberamente godere ed eventualmente modificare le parti comuni dell'edificio, purché in funzione del godimento o del miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto primario della locazione (limite cosiddetto interno) e purché non risulti alterata la destinazione di dette parti, né pregiudicato il pari suo uso da parte degli altri condomini (limite cosiddetto esterno).

In dottrina si veda, per tutti, C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 9: «Diritti ed obblighi condominiali rimangono in capo ai singoli proprietari ma per quanto attiene ai limiti di godimento dell'abitazione e delle parti comuni i conduttori sono assoggettati al regolamento di condominio. Nella locazione di un appartamento in condominio il locatore concede infatti il godimento di chi ha diritto come condòmino, con i limiti e gli obblighi che accedono a tale diritto. Ciò è conforme ad una clausola normalmente ricorrente nei contratti e ad una più sicura pratica generalizzata, che vale come criterio interpretativo della volontà delle parti (art. 1368, 2° co., c.c.)».



contrattuale, e rappresenterebbe una forzatura sostenere che per l'adempimento del medesimo possa agire sempre e comunque, secondo lo schema del contratto a favore di terzi, anche il *creditor creditoris* (i.e. il condominio, che agisce per il tramite dell'amministratore)⁹³; a meno che, naturalmente, il conduttore abbia dichiarato, con una apposita clausola contrattuale, di impegnarsi a rispettare il regolamento condominiale, e sempre che non sia ricavabile la volontà delle parti di escludere l'efficacia esterna di tale negozio⁹⁴.

È in questi termini, allora, che si comprende come le due disposizioni citate all'inizio del presente paragrafo non siano affatto irrilevanti né superflue, benché, per le ragioni illustrate, non possano dirsi risolutive, ove isolatamente considerate. Difatti, una volta acclarato che incombe sul conduttore il dovere di rispettare il regolamento condominiale, per poter giungere alla conclusione secondo cui l'amministratore è sempre e comunque legittimato ad agire direttamente nei suoi confronti per reprimere le infrazioni a lui imputabili, occorre necessariamente passare attraverso gli artt. 1130, comma 1, n. 1, e 1131, comma 1, cod. civ., dai quali si ricava che l'amministratore è tenuto per legge a curare l'osservanza del regolamento ed è all'uopo dotato, sempre per legge, del potere di agire anche nei confronti dei terzi⁹⁵.

Dei terzi, per l'appunto: malgrado l'assoggettamento del conduttore al regolamento condominiale, trova anche in questo caso visibile conferma la tesi tradizionale dell'estraneità del conduttore al condominio.

Pertanto, la comprovata terzietà dell'inquilino rileva, a nostro parere, anche sotto un ulteriore profilo di marcato interesse pratico-applicativo, ossia rileva quale criterio risolutivo della questione concernente l'individuazione dei possibili destinatari delle sanzioni irrogabili dall'assemblea dei condòmini in forza dell'art. 70 disp. att. cod. civ., il quale stabilisce che «[p]er le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice»⁹⁶.

⁹³ Ma cfr. A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici (Art. 1117-1139)*, cit., 366, il quale sembra, invece, ritenere che rilevi, in ogni caso, anche direttamente a favore del condominio il dovere di rispettare il regolamento condominiale incombente su tutti coloro che, a qualsiasi titolo, si trovino a svolgere attività all'interno dello stabile. V. anche *infra*, nt. 98.

⁹⁴ In materia di assunzione del debito altrui secondo gli schemi dell'accollo e, quindi, del contratto a favore di terzi, si rinvia alle considerazioni già svolte *supra*, par. 5.

⁹⁵ In argomento cfr., fra gli altri, M. DI MARZIO, *Locazione nel condominio*, cit., 58 ss. Con specifico riferimento alla locazione di alloggi in condominio con funzione di affittacamere o *bed and breakfast* in violazione del regolamento, cfr. V. NASINI, P. NASINI, *La locazione di immobili urbani ad uso abitativo*, cit., 261 s.

In giurisprudenza è pacifico che l'amministratore possa agire nei confronti dei conduttori per reprimere le infrazioni da loro commesse al regolamento di condominio. In tal senso, cfr., da ultimo Cass. 29 dicembre 2022, n. 38085, in *DeJure e One Legale*, la quale ha affermato – nel solco di un orientamento assolutamente consolidato – che «nel caso di violazione di disposizioni legittimamente contenute nel regolamento condominiale che stabiliscano il divieto di destinare i singoli locali dell'edificio a determinati usi, il condominio può chiedere nei diretti confronti del conduttore di un appartamento del fabbricato condominiale la cessazione della destinazione abusiva e l'osservanza in forma specifica delle istituite limitazioni, in quanto il conduttore non può trovarsi, rispetto al condominio, in posizione diversa da quella del condomino suo locatore, ma ciò alla unica condizione che sia approvata l'operatività della clausola limitativa, o, in altri termini, la sua opponibilità al condomino locatore».

Lo stesso vale per le infrazioni del regolamento c.d. contrattuale: cfr. Cass. 20 giugno 2012, n. 10185, in *DeJure e One Legale*, la quale è stata annotata da M. DE TILLA, *L'inquilino e l'osservanza del regolamento di condominio. L'affissione di un'insegna luminosa sulla facciata*, in *Riv. giur. edil.*, 2012, I, 1077 ss.

Nel senso che, in questi casi, fra conduttore e locatore si realizza un'ipotesi di litisconsorzio necessario cfr. Cass. 21 marzo 1994, n. 2683, in *DeJure e One Legale*.

⁹⁶ Il testo attualmente vigente dell'art. 70 disp. att. cod. civ. è il risultato della sostituzione operata dall'art. 24 della legge n. 220 del 2012, oltre che delle integrazioni apportate dall'art. 1 del d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, conv. con modif. dalla l. 21 febbraio 2014, n. 9. Per un commento a tali modifiche cfr. R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., 83 ss.



Come si vede, la norma è ambigua, giacché non individua i possibili destinatari delle sanzioni. Cosicché, rispetto ad essa, sono state avanzate, sia in dottrina che in giurisprudenza, due diverse proposte interpretative⁹⁷: secondo una prima opinione, l'assemblea sarebbe abilitata a irrogare le sanzioni ivi previste a carico di qualunque soggetto che, essendovi tenuto, sia incorso in una violazione del regolamento condominiale⁹⁸; invece, secondo l'altra lettura – avallata anche dalla Corte di cassazione⁹⁹ –, la previsione, anche in ragione della sua eccezionalità, andrebbe interpretata in maniera restrittiva, dovendosi conseguentemente escludere dal relativo campo di operatività i conduttori, così come tutti gli altri titolari di diritti di godimento, e ancora, a maggior ragione, tutti coloro che con essi convivano o che accedano anche solo temporaneamente ai locali del condominio per le ragioni più varie¹⁰⁰.

È quest'ultima la lettura che merita di essere condivisa. L'esclusione del locatario dal novero dei soggetti passibili di essere sanzionati sulla base dell'art. 70 disp. att. cod. civ. è, del resto, perfettamente coerente con la sua sostanziale estraneità rispetto al condominio: risulterebbe infatti asistemático, oltre che iniquo, dapprima escludere il conduttore dalla possibilità di partecipare attivamente e in prima persona alla vita giuridica del condominio e successivamente assoggettarlo a un apparato sanzionatorio – peraltro del tutto *sui generis* – amministrato dal principale organo del condominio stesso¹⁰¹.

⁹⁷ Per una ricostruzione più esaustiva del dibattito dottrinale e giurisprudenziale creatosi intorno all'art. 70 disp. att. cod. civ., si rinvia a G.E. NAPOLI, *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione* (Artt. 1138-1139), in *Il codice civile. Commentario*, fondato da P. Schlesinger e diretto da F.D. Busnelli, Giuffrè, 2016, 356 s.

⁹⁸ Per tale opzione interpretativa cfr., di recente, A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici* (Art. 1117-1139), cit., 366: «Le condotte attive o omissive, soggette a sanzione, sono quelle tenute dai partecipanti del condominio o quelle tenute da persone che abbiano assunto l'impegno a osservarle con un condomino, anche per *facta concludentia* (come le maestranze incaricate di compiere opere o prestare servizi nell'unità immobiliari, coloro ai quali questa sia stata locata o quanti si trovino a convivere con un condomino). Si tratterà, come si è già avuto modo di ricordare, di una stipulazione a favore di terzi (a favore cioè degli altri condòmini)».

⁹⁹ Il riferimento è a Cass. 17 ottobre 1995, n. 10837, in *Giur. it.*, 1997, I, 117 ss. (annotata da M. DE TILLA, *Sanzioni pecuniarie e regolamento di condominio*, in *Riv. giur. edil.*, I, 1996, I, 300 ss.): «Il fatto [...] che il godimento (in base ad un diritto derivato) delle parti comuni dell'edificio condominiale ad opera del conduttore di unità immobiliari in proprietà esclusiva, per una evidente ragione di carattere logico, prima che giuridico, non può avere contenuto più ampio di quello spettante al locatore, non autorizza anche la conclusione che il primo di tali soggetti possa essere il destinatario della sanzione prevista dall'art. 70 disp. att. cod. civ. Tale disposizione, infatti, in quanto contempla una c.d. pena privata, ha natura eccezionale, per cui avendo come destinatari i condomini, non può ritenersi applicabile a soggetti i quali, anche se in virtù di un rapporto di natura obbligatoria si trovano a godere delle parti comuni, rimangono estranei all'organizzazione condominiale».

¹⁰⁰ In tal senso, fra gli altri, M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., 429; G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*⁹, cit., 500.

¹⁰¹ Una (pur relativa) conferma della fondatezza di tale lettura può trarsi dal fatto che un disegno di legge approvato dalla II Commissione permanente (Giustizia) del Senato il 30 settembre 2003 (in *Senato.it*) – lo segnala C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 9, nt. 20 – aveva proposto di aggiungere un secondo comma all'art. 70 disp. att. cod. civ., precisamente nei seguenti termini: «Le disposizioni di cui al primo comma si applicano anche al detentore non condomino. In tali casi il condomino è solidalmente responsabile e qualora abbia pagato ha diritto di regresso per l'intero nei confronti dell'autore della violazione».