

Condominio e conduttore: un rapporto sempre tormentato

di Adriana Nicoletti *

Con la riforma del condominio che ha istituito il registro dell'anagrafe condominiale il nominativo del conduttore, quale titolare di un diritto di godimento dell'immobile a lui locato, non può più essere sconosciuto. Questo non significa, tuttavia, che il locatario abbia assunto un ruolo ufficiale nell'ambito della gestione condominiale che, invece, è espressamente disciplinato nel rapporto tra il locatore ed il proprio inquilino.

NATURA DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI...

Per comprendere se vi sia una contaminazione o sovrapposizione tra la normativa che regola il regime delle spese condominiali e quella che disciplina le locazioni urbane (sia a titolo abitativo che ad uso diverso) sono necessarie alcune considerazioni.

Il Codice civile obbliga tutti i condòmini a partecipare, *pro quota*, alle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi forniti nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

Il fondamento di tale vincolo (che si estende ad ogni successione nel diritto) influisce sull'origine dell'obbligazione, talché i condòmini sono tenuti alla contribuzione per il solo fatto di essere tali, indipendentemente dall'uso che fanno delle cose comuni. Tale aspetto incide, invece, sulle modalità di imputazione delle spese, che devono essere calcolate in base ai criteri indicati dall'art. 1123 cod. civ. Il pagamento, inoltre, assume una differente connotazione: di "rimborso" per le spese deliberate e già sostenute e di "anticipazione" per quelle preventive.

Giova, altresì, ricordare che i tempi per l'adempimento nel pagamento delle spese ordinarie rispetto a quelle straordinarie sono differenti in ragione della diversa origine di spesa. Per le prime, infatti, il momento in cui sorge l'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività di gestione di manutenzione e conservazione delle parti comuni o della prestazione dei servizi, considerato che l'erogazione delle spese non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale (Trib. Cagliari 05 novembre 2018, n. 2774), trattandosi di esborsi prevedibili e rientranti nei poteri dell'amministratore.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

Differente il discorso per le spese aventi ad oggetto lavori straordinari o innovativi, che possono essere eseguiti solo in presenza di una autorizzazione preventiva dell'assemblea. In questo caso è la delibera che costituisce il termine per effettuare il versamento, tanto più che nel fisiologico contrasto tra acquirente e venditore in merito all'individuazione del soggetto che deve eseguire versare i contributi straordinari la giurisprudenza di legittimità (Cass. 10 settembre 2020, n. 18793) ha chiarito che *"ai fini dell'insorgenza del debito di contribuzione per le spese di manutenzione straordinaria di un edificio condominiale, deve farsi riferimento all'approvazione della delibera assembleare che determini l'oggetto dell'appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi e il prezzo dei lavori, fissando gli elementi costitutivi fondamentali dell'opera nella loro consistenza quantitativa e qualitativa, non rilevando l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria"*. Tanto è vero che la stessa Cassazione ha avuto anche modo di precisare che nella compravendita di un immobile in tema di riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni, i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo. Questo, quindi, comporta il conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c., salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro (Cass. 28 aprile 2021, n.11199).

E DEGLI ONERI ACCESSORI

Quando si parla di oneri accessori si entra in un terreno accidentato, dal momento che non è raro sovrapporre, acriticamente, questi e gli oneri condominiali, che sono le spese di natura comune poste a carico di chi è proprietario di una unità immobiliare situata in un edificio.

Gli "oneri accessori", elemento complementare ed integrante del contratto di locazione, riguardano specifiche voci di spesa, sempre di natura condominiale, che la legge ha posto a carico del solo conduttore. Questo ha trovato conferma anche nella giurisprudenza, immutata nel tempo, secondo cui *"l'obbligazione del conduttore, concernente il pagamento degli oneri accessori - ancorché in precedenza oggetto di una diversa regolamentazione convenzionale, autonoma rispetto a quella di pagamento del canone - è divenuta parte integrante della struttura sinallagmatica del contratto, con la conseguenza che il suo inadempimento può essere valutato per la risoluzione del contratto"* (Cass. 12 agosto 1988, n. 4942).

La norma di riferimento è l'art. 9 della legge n. 392/1978, che non ha subito variazioni anche con l'entrata in vigore della legge 431/1998, che ha diversamente disciplinato il settore abitativo delle locazioni. Proprio tale disposizione

rappresenta il punto di partenza per tornare nuovamente ad esaminare un tema concretamente attuale, che concerne il rapporto tra oneri accessori e spese condominiali, partendo da una considerazione forse azzardata: ovvero che la scelta del legislatore di attribuire due diverse qualificazioni per spese che hanno la stessa matrice potrebbe dipendere proprio dalla volontà di collocare la posizione del conduttore all'interno del condominio.

Questo quadro, quindi, offre anche la possibilità di chiarire se all'amministratore sia concesso di riscuotere gli "oneri accessori" direttamente dal conduttore e se sia corretto che gli stessi trovino spazio nel preventivo e nel rendiconto.

La disposizione qui richiamata che – come ricordato – contiene l'elenco preciso delle spese che sono a carico del conduttore, salvo patto contrario (a questo proposito è presumibile che tale enumerazione non sia esaustiva, visto che con l'entrata in vigore della legge 431/1998 è stato abrogato, per il solo settore abitativo, l'art. 79 della legge n. 392 che dichiarava nulla qualsivoglia pattuizione diretta ad attribuire al locatore ulteriori vantaggi rispetto a quelli previsti con la normativa al tempo in vigore) stabilisce il termine entro il quale il conduttore deve adempiere alla propria obbligazione nei confronti del locatore (entro due mesi dalla richiesta); il diritto dell'inquilino di ottenere l'indicazione specifica delle spese a proprio carico con la menzione dei criteri di ripartizione; il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate" nonché definisce gli oneri in questione come prestazioni accessorie a quelle della locazione.

Tutto questo a dimostrazione che la questione del pagamento di tali importi si esaurisce nel rapporto tra locatore e conduttore, anche se l'espressione con la quale è stato sancito il diritto del conduttore di ottenere l'indicazione specifica delle spese e gli altri diritti hanno creato non poche difficoltà per individuare il soggetto obbligato ad informare l'inquilino sull'importo delle spese poste a suo carico: ovvero se sia il locatore oppure l'amministratore.

La risposta non può venire che dall'interpretazione della norma nel suo complesso, che vede interessate alla questione solo le parti del contratto. Peraltro, nessun riferimento viene fatto al rappresentante del condominio, mentre è certo che se il pagamento degli oneri condominiali, ripartiti secondo i criteri di cui all'art. 1123 e ss. del Codice civile, il destinatario della domanda di ingiunzione non potrà che essere il condòmino/proprietario/locatore.

Questo aspetto è da considerarsi definito in quanto che il conduttore è considerato, sicuramente quanto al pagamento delle spese, un corpo estraneo ma non sconosciuto rispetto alla compagine condominiale con la quale ha solo un rapporto indiretto. Basti pensare, infatti, che dal 2012 il suo nominativo deve essere annotato nel registro dell'anagrafe condominiale.

QUALE DEVE ESSERE IL COMPORTAMENTO DELL'AMMINISTRATORE NEI CONFRONTI DEL CONDUTTORE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI?

Dato per assodato e connaturato con il testo dell'art. 9 della legge 392/1978 che deve essere il locatore a porre il conduttore nella condizione di conoscere l'entità delle spese a suo carico, è altrettanto certo che nel mo-

mento in cui il primo agisce in giudizio per ottenere il pagamento di quanto di suo diritto sarà sul medesimo che ricade l'onere della prova di avere adempiuto alla propria obbligazione, producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condòmini. Spetta, invece, al conduttore l'onere di sollevare specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo a tale scopo visione dei documenti giustificativi oppure ottenendone l'esibizione a norma dell'art. 210 c.p.c. (Cass. 13 novembre 2019, n. 29329). Ancora una volta, quindi, l'amministratore è estraneo a qualsivoglia attività o adempimento da svolgere in favore del conduttore.

Malgrado ciò, spesso, ci troviamo di fronte a rendiconti/preventivi nei quali per una stessa unità immobiliare sono indicati i nomi del locatore e del conduttore, con una ripartizione tra gli stessi degli importi che sarebbero dovuti dal primo in unico importo. Si tratta di una prassi non corretta, da non avalare e contraria alla *ratio* delle norme che abbiamo qui richiamato. Questa attitudine crea, in concreto, non pochi problemi sulla trasparenza della gestione della cassa condominiale e può non essere compresa dagli stessi condòmini, i quali potrebbero essere fuorviati nell'individuazione dei veri debitori.

Premesso che spesso gli amministratori, quando interpellati sul punto, ritengono che la redazione dei bilanci con tale modalità sia irrilevante rispetto ad un danno effettivo al condominio, considerato che in caso di morosità il decreto ingiuntivo sarà sempre richiesto nei confronti del locatore, appare evidente che, invece, un tale *modus agendi* può ingenerare una palese confusione nell'ambito della ripartizione delle spese, al di là del risultato finale.

Tali osservazioni dovrebbero portare ad escludere, in modo del tutto plausibile, che il nominativo del conduttore compaia sui bilanci condominiali, poiché una suddivisione tra condòmino ed inquilino delle spese a carico dell'uno piuttosto che dell'altro dà adito ad una falsa rappresentazione verso l'esterno delle obbligazioni che sono in capo al proprietario, che è l'unico soggetto debitore nei confronti dell'ente. Il *vulnus* di un tale modo di agire ha origine, quindi, nella errata redazione del preventivo e del bilancio consuntivo, che può costituire per il condòmino un motivo per giustificare il proprio inadempimento nei confronti del condominio. Ridotto in termini molto semplici: io proprietario che ho affittato l'immobile non devo pagare quanto spetta al mio inquilino per legge.

Ma c'è un altro aspetto che pone tale modalità al di fuori di una corretta gestione condominiale e consiste nel fatto che con tale sistema il conduttore viene indicato come formale debitore nei confronti del condominio, là dove – e non ci stancheremo mai di ripeterlo – le spese comuni sono tutte a carico del proprietario dell'immobile. D'altra parte riesce davvero difficile trovare un solo motivo plausibile in base al quale configurare una morosità del conduttore verso il condominio. In buona sostanza, infatti, è proprio questo che si verifica nel momento in cui accanto all'importo, incautamente attribuito nel rendiconto al conduttore, compare il "segno meno".

Da quanto precede si può ritenere anche che l'amministratore non debba accettare pagamenti dal conduttore anche se alcuni interpreti, che sono contrari a tale posizione, invocano l'operatività in ambito condominiale del princi-

pio sancito dall'art. 1180 cod. civ. (adempimento del terzo) e art. 1268 e ss. cod. civ. (delegazione, espromissione ed acollo). Norme che riesce difficile ritenere applicabili al nostro caso.

Non è escluso, tuttavia, che l'amministratore non possa, su istanza del condòmino, provvedere ad una ripartizione delle spese secondo il dettato dell'art. 9 della legge 392/1978 ponendo in atto un'attività riferibile solo ed esclusivamente al proprietario dell'immobile locato.

Poiché la suddivisione degli oneri accessori tra le due parti del contratto non è attività di poco conto per l'amministratore, che deve esaminare voce per voce le partite che formano preventivo e rendiconto, è giusto che la stessa sia retribuita ma senza costi a carico della collettività.

Dobbiamo considerare che quasi tutte le associazioni degli amministratori di condominio, con un lavoro veramente utile e pregevole, hanno redatto delle tabelle nelle quali non si sono limitate ad individuare quali sono gli importi a carico del conduttore e quali di competenza del proprietario in considerazione del rapporto di locazione, ma sono andati oltre. Risulta, infatti, che tale suddivisione è quasi sempre preceduta da una tabella simile che viene formulata per tutto ciò che è condominiale, con una ripartizione, per ogni categoria di spesa, che non esitiamo a definire (giustamente) capillare, per cui è facile comprendere quale *surplus* di lavoro sia richiesto all'amministratore. E non esitiamo a immaginare quali potrebbero essere le conseguenze nel caso in cui il conduttore dovesse contestare all'amministratore errori per avergli accreditato spese che lui ritiene spettare al locatore, o viceversa.

Per concludere, quindi, evitiamo di rendere la gestione del condominio ancora più complicata di quello che è in realtà e cerchiamo di non caricare l'amministratore di attribuzioni che esulano dalle sue competenze. È, pertanto, auspicabile che l'amministratore eviti di cedere a richieste dei condòmini che nulla hanno a che fare con l'interesse della comunità, in quanto finalizzate a soddisfare interessi meramente personali. Parimenti, ove la voce "ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino" dovesse essere inserita nella proposta di incarico l'amministratore dovrebbe specificare il compenso per tale attività, chiarendo che la spesa è individuale.

Ma, ovviamente, anche in questo caso permane in tutta la sua evidenza il problema qui esposto.