

Conduttore e uso di beni comuni ed esclusivi:

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ

di Adriana Nicoletti *

Il regolamento condominiale vincola tutti i partecipanti al condominio, con riferimento non solo per l'utilizzo dei beni comuni ma anche di quelli esclusivi. Per quanto il conduttore di un immobile non compaia mai come soggetto che entra a fare parte della compagine condominiale, per giurisprudenza consolidata, il medesimo è collocato in una posizione alla quale sono collegati diritti e doveri, rispetto ai quali non può essere titolare di prerogative maggiori o minori rispetto a quelle spettanti al suo locatore.

LA DISCIPLINA DELL'USO DEI BENI COMUNI È OGGETTO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Se non vi fossero clausole che disciplinano lo svolgimento della vita condominiale, stabilendo i divieti per i condòmini di adottare comportamenti che incidono direttamente sull'intera compagine, ci si troverebbe di fronte ad un caos che rende i rapporti reciproci, già fisiologicamente complessi, fortemente conflittuali.

In questo caso si parla solo di disposizioni meramente regolamentari, in quanto limitate al rispetto delle modalità d'uso del bene comune, da intendersi nell'accezione più ampia del termine che comprende anche i servizi condominiali e, in generale, l'organizzazione ed il funzionamento di tutto ciò che è di interesse collettivo. Non importa che tali regole siano inserite in un regolamento assembleare, piuttosto che in un atto di natura contrattuale (da intendersi tale quello predisposto dall'originario proprietario e specificamente richiamato negli atti di acquisto dei singoli immobili), poiché quello che conta è il contenuto delle clausole e non anche la loro collocazione all'interno dell'atto.

La natura di queste disposizioni ha riflessi sulla loro modificabilità che richiede la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza dei presenti in assemblea pari ad almeno la metà del valore millesimale) e non un consenso unanime. Questo, infatti, è necessario allorché si tratti di incidere sui diritti esclusivi dei condòmini. In effetti, modificare le modalità con le quali viene goduto un bene od un servizio comune è ben altra cosa che disciplinarne la misura e l'intensità quali risultano dall'atto di acquisto o dalla legge.

Si tratta di un principio che, pur se oramai indiscutibile, vale sempre la pena di ricordare come, ancora di recente e via indiretta, espresso dalla giurisprudenza di legittimità, la quale ha affermato che *"in tema di condominio, i poteri dell'assemblea possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, solo quando tale invasione sia stata da essi specificamente accettata, o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condòmini"* (Cass. 21 luglio 2025, n. 20544).

A conclusione, la natura di una clausola regolamentare inserita nell'ambito di un atto contrattuale si desume da vari fattori come, ad esempio, dal fatto che nella specie si tratta di un contratto plurilaterale predisposto da un terzo e che è stato più che concordato tra le parti da queste approvato; dalla circostanza che la natura della materia specifica comporta la competenza della maggioranza in merito alla sua regolabilità e disciplina, là dove la volontà contrattuale mira essenzialmente all'acquisto dell'immobile ed alla fissazione dei diritti, maggiori o minori, ad esso collegati e non alla definizione di questioni inerenti all'organizzazione della vita del fabbricato condominiale.

I RIMEDI AL MANCATO RISPETTO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La questione deve essere inquadrata nell'ambito di due norme cardine: l'art. 1130, comma 1, n. 1, c.c., che attribuisce all'amministratore il dovere di curare *"l'osservanza del regolamento di condominio"* e l'art. 70 disp.att.c.c., secondo il quale *"per 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"*.

Evidente la diversa legittimazione riservata ai due organi nelle due situazioni.

Nel primo caso l'intervento dell'amministratore diventa obbligatorio a fronte delle segnalazioni dei condòmini che gli consentano di constatare e contestare l'inadempimento. Inoltre, vale la discrezionalità operativa dell'amministratore il cui intervento può esaurirsi in un semplice sollecito, oppure richiedere l'intervento di un legale che metta in mora il soggetto che violi le regole e, ove questo non fosse sufficiente, concludersi con l'avvio di un'azione giudiziaria. Per tutto questo è pacifico che l'amministratore possa agire, anche in giudizio, senza la necessità di chiedere un'autorizzazione all'assemblea, trattandosi di un potere-dovere finalizzato ad ottenere il rispetto della carta regolamentare (*ex multis*: Cass. 07 ottobre 2020, n. 21562; Trib. Roma 13 gennaio 2021).

Diverso è il contenuto dell'art. 70 disp.att.c.c. che, in realtà, risulta avere una scarsa applicazione nella vita quotidiana, mentre potrebbe essere un interessante deterrente malgrado una parte degli interpreti ne abbia evidenziata una certa non utilità. Se da un lato si sostiene, a ragione, che l'amministratore

non può svolgere il compito di colui che vigila costantemente l'edificio per catturare eventuali infrazioni al regolamento di condominio, per altro verso dovrebbero essere i condòmini (oppure lo stesso portiere, ove presente) a segnalare comportamenti illeciti. Non si tratterebbe, quindi, di essere delatori ma semplicemente di collaborare per un interesse collettivo ai fini di una pacifica convivenza.

In realtà non si vede, nel caso di un assiduo ricorso all'art. 70, un necessario aumento del contenzioso tra condòmini o tra questi ed il condominio dal momento che è stato proprio il legislatore, con l'introduzione di un limite quantitativo massimo alle sanzioni in ragione della frequenza delle violazioni e con la previsione della necessità di una delibera assembleare, adottata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (là dove, nella originaria formulazione della norma nulla di tutto ciò era stato stabilito) a conferire maggiore operatività alla norma stessa.

Alla luce di tutto questo resta fermo che è sconsigliabile, alla prima violazione, ricorrere immediatamente all'applicazione della sanzione nei confronti dell'inadempiente, essendo opportuno mettere in atto un comportamento graduale e *soft* che consenta di ottenere il miglior risultato senza il ricorso a soluzioni estreme.

Per concludere, per quanto tale disposizione non sia compresa nell'elenco delle norme inderogabili ai sensi dell'art. 72 disp.att.c.c., ad avviso della Corte, il carattere della sanzione pecuniaria escluderebbe che la stessa possa essere comminata in un ammontare superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dalla legge (Cass. 21 aprile 2008, n. 10329). Da registrare, infine, come sia stato affermato che il regolamento condominiale non può prevedere sanzioni diverse da quelle pecuniarie, ovvero diversamente afflittive, poiché ciò sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, che non conferiscono al privato, se non eccezionalmente, il diritto di autotutela (Cass. 16 gennaio 2014, n. 820. Nella specie la Suprema Corte, in applicazione dell'anzidetto principio, ha cassato la decisione di merito che aveva dichiarato legittima la sanzione regolamentare della rimozione delle autovetture irregolarmente parcheggiate dai condòmini nell'area comune).

USO DI BENI COMUNI ED ESCLUSIVI: QUALE LA POSIZIONE DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE

Se si è detto che l'inquilino non può godere di maggiori diritti rispetto al locatore e, in via del tutto speculare, che lo stesso è soggetto a pari doveri, dal momento che il detentore di un immobile a titolo di locazione, subentra nel godimento del bene nella stessa posizione del condòmino/locatore.

Poiché il mancato rispetto del regolamento di condominio genera delle responsabilità, la questione principale è quella di vedere come le stesse si ripartiscano tra i due soggetti e se ed in quali termini si possa configurare tra di essi una responsabilità solidale.

Per non interrompere il filo logico del discorso si può, a ragione, ritenere che l'art. 70 disp.att.c.c., ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla

una cosiddetta "pena privata" che ha come destinatari i condòmini. Essa, pertanto non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali, i quali, ancorché si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale" (Cass. 17 ottobre 1995, n. 10837).

Detto questo l'oggetto di numerose controversie giudiziarie riguarda il fatto se l'amministratore, competente a fare rispettare il regolamento di condominio, sia tenuto a rivolgersi al proprietario/locatore, al conduttore oppure ad entrambi i soggetti al fine di ottenere l'adempimento di tale obbligo.

Il nodo è stato sciolto dalla giurisprudenza, che si è pronunciata tanto nel caso di violazioni che, espressioni di un comportamento non conforme ai dettami del regolamento di condominio, riguardano l'uso dei beni comuni, quanto quelli di proprietà esclusiva. Ed in questo caso particolare le contestazioni più significative sorgono qualora una clausola contrattuale (e non regolamentare) stabilisca, in modo chiaro, il divieto di destinare i singoli immobili di un edificio ad attività particolari, ove ritenute incompatibili con la natura del plesso condominiale.

Si è affermato, in tempi remoti e con un principio che non risulta essere stato successivamente messo in discussione (Cass. 17 luglio 1973, n. 2093), che la responsabilità del locatore per le infrazioni commesse dal conduttore si può fondare sulla mera qualità del primo poiché, con il fatto stesso di assumere tale qualità riguardo ad un immobile, che è parte integrante del complesso condominiale, lo pone in una situazione tale da renderlo alla stregua di soggetto che si inserisce nella organizzazione condominiale, talché il proprietario esercita contestualmente i poteri corrispondenti all'esercizio dei diritti nascenti dall'essere condòmino e l'onere di controllare l'operato del conduttore in funzione del rispetto delle regole che sono proprie dell'organizzazione condominiale. Molto semplicemente seguendo tale indirizzo, nel manifestarsi da parte del conduttore una propensione alla violazione di norme regolamentari, si verrebbe a configurare a carico del locatore una doppia colpa: *in eligendo*, quanto alla scelta del proprio inquilino, ed *in vigilando* per il mancato controllo del suo operato.

Si può dire che negli anni a seguire gli interpreti (Cass. 16 maggio 2006, n. 11383) sono andati sempre nello stesso senso avendo ritenuto sostanzialmente che *"in tema di condominio di edifici, il condòmino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condòmini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art.1176 cod. civ., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione (nella fattispecie, in cui il conduttore di un locale violava ripetutamente l'orario di chiusura previsto dal regolamento condominiale, la S.C. ha cassato la pronuncia di merito che aveva mandato assolto il condòmino locatore, osservando che egli avrebbe potuto porre fine alle violazioni agendo in giudizio per la risoluzione del contratto di locazione)"*.

Questo significa che la responsabilità del locatore coesiste con quella del conduttore quando il primo non provi di avere vigilato sul comportamento del secondo mettendo in atto iniziative atte a far cessare la violazione della norma regolamentare.

ACCERTAMENTO DELLA RESPONSABILITÀ E LEGITTIMAZIONE PASSIVA

La domanda di cessazione dell'uso abusivo del bene comune/esclusivo rispetto a quanto disposto dal regolamento di condominio si configura come azione di accertamento, tanto dal punto di vista soggettivo che oggettivo. Per ottenere una pronuncia giudiziaria sul punto l'ulteriore nodo da sciogliere è quello di determinare se l'amministratore debba convenire in giudizio solo il conduttore, il proprietario ovvero entrambi.

Anche per questo profilo la giurisprudenza ha dato un contributo essenziale, avendo affermato che *"in tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario, che deve partecipare al giudizio in cui si controverte in ordine all'esistenza e alla validità del regolamento: infatti, le limitazioni all'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, derivanti dal regolamento contrattuale di condominio, in quanto costituiscono oneri reali o servitù reciproche afferiscono immediatamente alla cosa"* (Cass. 08 marzo 2006, n. 4920).

Quindi, in questo caso specifico, si configura una scelta discrezionale in capo all'attore, sia esso il condominio che un partecipante. Tuttavia, qualora il solo chiamato in giudizio sia l'inquilino, si incontra il limite costituito dalla necessità di garantire un contraddittorio completo, essendo necessario indagare se quella clausola regolamentare, asseritamente violata, sia opponibile al proprietario/condòmino e, di riflesso, anche al conduttore. A questo proposito, infatti, sarà proprio l'attore a dovere dimostrare l'operatività del divieto, considerato che il conduttore, nelle proprie difese, potrebbe eccepire la mancata approvazione del regolamento, oppure anche della sola clausola che è stata invocata contro il medesimo, tenendo conto che entrambi rappresentano la condizione costitutiva dell'esperita azione.

Diverso, invece, è il caso in cui la violazione non sia di carattere contrattuale ma meramente regolamentare, poiché in questo caso *"il conduttore.... può essere convenuto dai condòmini, senza che questi siano tenuti ad agire nei confronti del locatore proprietario del bene, per l'uso che il conduttore abbia fatto delle cose comuni non conforme ai principi di cui all'art. 1102 cod. civ. o al regolamento condominiale"* (Cass. 06 aprile 1991, n. 3600).

* Avvocato, esperta nel settore condominio e locazioni