

Linee Guida di ANACI Roma su riscossione dei tributi, convocazione dell'assemblea e computo delle relative maggioranze per le delibere riguardanti servizi a rimborso nei condomìni di edifici in cui sono presenti immobili di proprietà ATER

Gli amministratori dei condomìni in cui sono presenti immobili di proprietà della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma ("ATER") stanno ricevendo, in questi giorni, una nota con la quale, richiamando quanto disposto dall'art. 49 bis della legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, come modificato dall'art. 17, comma 65, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9, viene loro rappresentato che «[...] *In ottemperanza alla indicata legge "per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento" gli amministratori nelle riunioni condominiali sono tenuti a convocare gli assegnatari degli alloggi ed inoltre agli stessi compete "di agire in giudizio per il recupero - nei confronti degli assegnatari - qualora gli stessi si dovessero rendere morosi" [...]*». Con la medesima nota, le amministrazioni condominiali vengono, quindi, invitate dall'ATER "[...] *a richiedere direttamente agli assegnatari tutte le quote relative alla gestione dei servizi che, per l'effetto, non verranno più corrisposte da questa Azienda [...] in caso di inadempienza degli obblighi ad agire giudizialmente nei confronti degli stessi con la massima tempestività, e comunque entro i termini di legge, dandone contestuale comunicazione a questa Azienda [...]*".

La nota dell'ATER pone, quindi, le amministrazioni condominiali dinanzi ad un duplice ordine di problemi:

- (i) l'esatta individuazione del soggetto (ente pubblico proprietario o assegnatario in locazione) al quale indirizzare la richiesta di pagamento dei contributi connessi alla gestione dei servizi a rimborso e, in caso di inadempienza, nei confronti del quale agire giudizialmente per il recupero di quanto dovuto;

- (ii) l'esatta individuazione del soggetto (ente pubblico proprietario o assegnatario in locazione) al quale indirizzare l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale ove la stessa sia chiamata a deliberare (anche) sui servizi a rimborso¹ e, quindi, le modalità di computo dei relativi *quorum* (costitutivo e deliberativo).

* * *

E' opportuno, preliminarmente, riportare quanto disposto dall'art. 49 bis, comma 5, della soprarichiamata legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, ai sensi del quale: “ *Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi sono versate direttamente all'amministrazione di condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari in locazione inadempienti o morosi*”. La disposizione normativa testé richiamata, per un verso, riproduce sostanzialmente l'art. 10, comma 1, della legge 7 luglio 1978, n. 392 circa il diritto di voto riservato al conduttore *in luogo del proprietario* nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria; per altro verso, invece, sembrerebbe, all'apparenza, derogare alla disciplina codicistica che individua nel proprietario/condomino l'unico soggetto obbligato ai fini della contribuzione nelle spese per la conservazione ed il godimento della cosa comune (artt. 1104, 1123, comma 1, e 63 disp. att. c.c.).

Fatte queste premesse, si procede ad esaminare i due sopramenzionati profili di criticità.

* * *

Circa il primo profilo [sub (i)], si deve ritenere che la novella apportata all'art. 49 bis della legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27 non alteri in alcun modo l'equilibrio dei rapporti tra il condominio e l'ente pubblico proprietario degli alloggi assegnati in locazione, che rimane quello

¹ Fonte www.aterprovinciadiroma.it: sono servizi quelli resi per per igiene ambientale, servizi idrici, energia elettrica, ascensori, aree a verde, riscaldamento.

normalmente disegnato dal codice civile e, specificamente, dagli artt. 1104, 1123, comma 1, c.c. e 63 disp. att. c.c.: soggetto tenuto alla contribuzione per le spese per la conservazione e per il godimento della cosa comune rimane l'ente proprietario/condomino ed è al medesimo che l'amministrazione condominiale si rivolge per la riscossione dei relativi contributi. Ciò è quanto si ricava da una lettura costituzionalmente orientata della prefata normativa regionale, agevolata da un noto precedente della Corte Costituzionale, la quale è già intervenuta in materia, con riferimento ad analoga normativa della Regione Toscana (cfr. Corte Costituzionale sentenza 6 novembre 2001, n. 352, Pres. Santosuosso; Red. Bile). Specificamente, la Consulta ha chiarito come la normativa regionale debba essere letta ed interpretata come meramente integrativa (e non derogatoria, nel quale caso esorbiterebbe dal proprio alveo, dando luogo ad un conflitto di attribuzioni) della disciplina del codice civile e, quindi, nel senso che “[...] *la posizione del condominio risulta arricchita di una facoltà (di rivolgersi direttamente all'assegnatario in locazione per il pagamento dei servizi a rimborso), che lascia integra la posizione dell'ente e non è in contrasto con la disciplina codicistica del condominio, e non è neppure in contrasto rispetto alla disciplina generale delle obbligazioni e del contratto, la quale (nella fattispecie della delegazione cumulativa), conosce la possibilità che al terzo creditore sia assegnato un nuovo debitore [...]*”. Ne consegue che l'art. 49 bis della legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27 non pone (né potrebbe porre) a carico dell'amministratore di condominio alcun obbligo di richiedere i contributi per la gestione dei servizi a rimborso agli assegnatari in locazione di immobili dell'ATER né, tantomeno, di agire giudizialmente contro costoro in caso di omesso pagamento. All'amministrazione condominiale è, piuttosto, riconosciuta una facoltà di scelta: rivolgersi all'ente pubblico proprietario o rivolgersi all'assegnatario in locazione. Atteso che la normativa regionale potrebbe essere letta in termini di delegazione cumulativa *ex art. 1268 c.c.*, si impone una puntualizzazione: nell'ipotesi in cui l'amministratore di condominio optasse per l'indirizzare la richiesta di contribuzione all'assegnatario in locazione, anziché all'ente pubblico/proprietario, tale condotta potrebbe - in via di mera astrazione - integrare accettazione della delegazione operata dall'ATER, con la conseguente

operatività in favore dell'ATER stessa del *beneficium excussionis* di cui all'art. 1268, comma secondo, c.c.. Profilo, questo, di non secondario rilievo, ove l'amministrazione condominiale volesse (come auspicabile) evitare possibili lungaggini.

In considerazione di quanto precede, si suggerisce alle amministrazioni condominiali interessate di indirizzare le richieste di pagamento dei contributi per i servizi a rimborso unicamente nei confronti dell'ATER, quale ente proprietario/condomino. Si suggerisce, parimenti, in caso di inadempienza all'obbligo di contribuzione per i servizi a rimborso, di agire in giudizio esclusivamente nei confronti dell'ATER, quale ente proprietario/condomino.

* * *

Circa il secondo profilo di criticità [sub (ii)], l'art. 49 bis della legge regione Lazio 28 dicembre 2006, n. 27 riproduce - nella sostanza - l'art. 10, comma 1, della legge 7 luglio 1978, n. 392, ai sensi del quale “*Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria*”. In altri termini, ove l'assemblea condominiale sia chiamata ad assumere decisioni sui costi e sulla gestione dei servizi a rimborso, il diritto di voto sarebbe per legge attribuito all'assegnatario in locazione/conduttore *in luogo* dell'ATER: trattasi, come noto, di un'assemblea condominiale “allargata” in cui si realizza, per determinate materie, una fattispecie di sostituzione legale dell'assegnatario in locazione/conduttore al proprietario (cfr. Cass. Civ. sentenza 13 gennaio 1995, n. 384). Tale circostanza pone evidenti problemi per quanto concerne l'esatta individuazione dei destinatari dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, dei quali l'amministratore di condominio non può non tenere conto ai fini dell'adozione di una delibera valida ed immune da vizi di carattere procedimentale. Occorre prendere le mosse dal seguente, inoppugnabile, dato: la disciplina dei rapporti tra condominio, condomino/locatore ed inquilino è interamente improntata alla regola generale per cui la partecipazione alla gestione condominiale spetta al condomino di guisa che tutte le richieste ad essa gestione afferenti devono essere dall'amministratore rivolte al condomino medesimo. L'inquilino,

invece, partecipa alla vita condominiale solo per il tramite del proprietario/locatore. Nel contesto testé delineato, le soprarichiamate disposizioni di legge (art. 49 bis della legge regione Lazio 28 dicembre 2006, n. 27 e art. 10, comma 1, della legge 7 luglio 1978, n. 392) hanno natura di norme eccezionali, come tali insuscettibili di interpretazione estensiva. Tali considerazioni rimangono attuali anche alla luce della riforma del condominio negli edifici introdotta con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, la quale non ha apportato sul punto alcuna sostanziale novità, salve talune previsioni di limitato impatto. Il riferimento è, in particolare, agli artt. 1136, comma 6, c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c., nei quali è stato soppresso il riferimento ai *condòmini*, sostituito con quello agli *aventi diritto*. La prima disposizione normativa sancisce che “*L’assemblea non può deliberare, se non costa che tutti gli **aventi diritto** sono stati regolarmente convocati*”. La seconda, invece, dispone che “*In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli **aventi diritto**, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell’articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché ritualmente convocati*”. Siffatte modifiche testuali, non accompagnate da un intervento realmente chiarificatore da parte del legislatore della riforma, hanno ulteriormente alimentato i dubbi, già presenti tra gli operatori del diritto, se, nelle materie dettate dalla legge, gravi sull’amministratore l’obbligo di convocare direttamente il conduttore/inquilino o, piuttosto, se l’avviso di convocazione debba essere, sempre e comunque, indirizzato al condomino/locatore, che deve informarne il conduttore/inquilino. Infatti, secondo alcuni interpreti, l’esplicito riferimento agli *aventi diritto*, contenuto negli artt. 1136, comma 6, c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c., in luogo dei *condòmini*, dovrebbe essere letto come introduzione dell’obbligo dell’amministratore di convocare obbligatoriamente il conduttore/inquilino ogni qualvolta l’assemblea condominiale sia chiamata a deliberare (anche) sulle materie a costui riservate (servizi di riscaldamento e di condizionamento dell’aria *ex art. 10 della legge 7 luglio 1978, n. 392 o ex art. 49 bis della legge regione Lazio 28 dicembre 2006, n. 27*), pena l’invalidità della delibera assunta dall’adunanza non correttamente convocata: l’obbligo di convocazione sarebbe, quindi, strettamente connesso al diritto di voto assegnato al conduttore/inquilino nelle predette materie. A tale tesi, si contrappone quella ancora

oggi seguita dalla maggioranza degli interpreti, secondo la quale al conduttore/inquilino sarebbe assicurato dalla legge il solo diritto di partecipare e di intervenire nell'assemblea condominiale e, in alcuni limitati casi, di votare, mentre nessuna norma recherebbe la previsione espressa del suo diritto di essere destinatario dell'avviso di convocazione dell'adunanza inviato dall'amministratore: opinare diversamente significherebbe riconoscere un'estensione ai terzi dei riflessi del rapporto locatizio (in contrasto con l'art. 1372, comma 2, c.c.), laddove, invece, non pare revocabile in dubbio che il contratto di locazione produca i propri effetti esclusivamente tra locatore e conduttore, restando ad esso estraneo il condominio. Di tal che l'onere (e non l'obbligo, ndr) di convocare il conduttore, nei casi in cui a quest'ultimo la legge riserva il diritto di intervenire e votare in assemblea, incombe esclusivamente sul proprietario/locatore, il quale, ricevuto l'avviso di convocazione dell'adunanza condominiale, sarebbe tenuto a darne immediata informazione al conduttore/inquilino. Ne discende che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore/inquilino non possono farsi ricadere sul condominio, cui è inopponibile il rapporto di locazione, ma esclusivamente sul proprietario obbligato ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore: l'inadempimento di tale obbligo informativo a carico del proprietario/locatore può essere fatto valere solo nell'alveo del rapporto di locazione e nei limiti del rifiuto del conduttore/inquilino di rimborsare al proprietario/locatore i maggiori oneri conseguenti a delibere adottate in sua assenza per mancata informazione.

Vi è un ulteriore nodo da sciogliere in quanto la presenza dei conduttori/inquilini nell'assemblea condominiale può comportare alcune problematiche circa l'esercizio del diritto di voto ed il computo delle maggioranze con riferimento al duplice *quorum* costitutivo e deliberativo dell'adunanza *allargata*. Al riguardo, si deve muovere dall'art. 1136 c.c., il quale, nel dettare la disciplina delle due tipologie di *quorum*, parla, per il costitutivo, di *condòmini* e, per il deliberativo, di "*intervenuti*". Ai fini del computo del *quorum* strutturale, a rilevare sono senz'altro i soli partecipanti al condominio, anche in relazione al valore proporzionale delle rispettive proprietà individuali. Qualche incertezza in più, invece, si pone per il calcolo del *quorum* funzionale,

parlando - per l'appunto - la norma di *intervenuti*, anziché di *condòmini*. In particolare, si pongono indubbi profili di criticità per il calcolo delle maggioranze deliberative nel caso - tipico per gli immobili di proprietà dell'ATER - di più assegnatari in locazione/conduttori di un unico proprietario/condomino: ci si chiede, cioè, se, in tali ipotesi, a ciascun assegnatario in locazione/conduttore competa il diritto ad esprimere il proprio autonomo voto o se, piuttosto, ai più assegnatari in locazione/conduttori spetti il diritto ad esprimere un voto unico *in luogo del proprietario*. Non si rinvencono precedenti giurisprudenziali sul punto, in assenza dei quali si sono venute formando due tesi dottrinarie contrapposte. Secondo una prima tesi, senz'altro maggioritaria, poiché l'art. 10, comma 1, della legge 7 luglio 1978, n. 392, assegna al conduttore il diritto di voto *in luogo del proprietario* e dato che il proprietario ha diritto ad esprimere un solo voto, a prescindere dal numero di immobili di cui è proprietario, tutti i suoi conduttori/inquilini avrebbero, del pari, diritto ad un solo voto. A supporto di tale tesi viene invocato il trattamento di sfavore che, ragionando diversamente, verrebbe a subire il proprietario di più immobili non concessi in locazione, il quale, certamente, avrebbe diritto ad esprimere un unico voto. Una seconda tesi, invece, sostiene che a ciascun conduttore/inquilino competerebbe un autonomo diritto di voto poiché, nel caso in cui il proprietario/locatore abiti in uno dei propri immobili situati nello stesso edificio in condominio, i suoi locatari potrebbero addirittura trovarsi nell'impossibilità di esprimere il proprio voto atteso che l'unico voto "utile" sarebbe già manifestato dal proprietario. Ipotesi, questa, tuttavia irrealizzabile con riferimento alle unità immobiliari di proprietà ATER (non abitando l'ente i propri immobili), di guisa che appare preferibile aderire alla prima delle due sopracitate tesi e calcolare il voto espresso dai più assegnatari in locazione/inquilini come un unico voto, manifestato in luogo dell'ente proprietario.

In considerazione di quanto precede, si suggerisce alle amministrazioni condominiali interessate, anche allorquando l'assemblea condominiale sia chiamata a deliberare in ordine alle spese ed alla gestione dei servizi a rimborso, di procedere alla convocazione ex art. 66, comma 3, disp. att. c.c. della sola ATER, quale ente proprietario delle singole unità

immobiliari assegnate in locazione. Si suggerisce, altresì, alle amministrazioni condominiali interessate di considerare, ai fini del computo del *quorum* deliberativo, come unico il voto espresso da più assegnatari in locazione eventualmente intervenuti nell'assemblea condominiale.

Avv. Alessio Carosi

Consulente legale di ANACI Roma