

## Locazione nel condominio

In quanto fruitore di servizi comuni, 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**. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni (art. 10, comma 1, legge 392/1978).

L'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere inviato al solo proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso **proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione** ricevuto dall'amministratore. Il condominio, essendo estraneo al rapporto di locazione, non ha alcun obbligo nei confronti del conduttore (Cass. 22.4.1992 n° 4802). Altresì, **il locatore deve informare il conduttore della facoltà d'intervento in assemblea**, senza diritto di voto, nelle delibere relative ai servizi comuni diversi dalle spese e dalle modalità di gestione dei servizi diversi dal riscaldamento e dal condizionamento. L'inadempimento di tale comunicazione legittima il rifiuto da parte del conduttore di rimborsare i maggiori oneri conseguenti a delibere adottate in sua assenza per mancata informazione, ma non incide sul rapporto contrattuale, e non può quindi essere addotto dal conduttore quale motivo di risoluzione del contratto di locazione, né per sospendere l'adempimento delle proprie obbligazioni.

Per gli oneri condominiali, rimane comunque **tenuto al pagamento esclusivamente il proprietario** dell'unità immobiliare e non il conduttore sul quale potrà rivalersi il locatore in relazione alla violazione degli obblighi contrattuali.

L'amministratore ha diritto di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando **esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari** (contro i quali può invece agire in risoluzione il locatore ex art. 5 della legge 392/1978, per il mancato rimborso degli oneri accessori), anche per le spese per cui il locatore ha diritto di voto in assemblea condominiale (Cass. 3.2.1991 n° 1104)

Il condomino locatario risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di aver adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art. 1176 c.c., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione (Cass. 16.5.2006 n° 11383).

**Le spese di compenso dell'amministratore competono al proprietario locatore.**