

15 dicembre 2008 0:00

Proprietario, conduttore, usufruttuario: diritti e doveri verso il condominio

di [Alessandro Gallucci](#)

Comunemente, quando si parla di condomino si intende semplicemente indicare chi vive in un condominio, senza andare a indagare a che titolo abbia a disposizione quell'appartamento. A livello giuridico, invece, riferendosi al condomino si attribuisce questa qualita' esclusivamente al proprietario dell'unita' immobiliare posta nel condominio. La differenza non e' di poco conto. Chi e' il proprietario esercita una serie di poteri ed e', di conseguenza, destinatario di una serie di obblighi (es. partecipazione e diritto di voto all'assemblea, pagamento delle quote condominiali, ecc.).

Il proprietario che non abita nel proprio immobile

Alle volte, pero', puo' accadere che il proprietario non abiti direttamente la propria unita' immobiliare ma, per svariate ragioni, decida di lasciarla abitare a terzi. E' il caso della locazione, dell'usufrutto ed anche della cessione del diritto di abitazione. Ad ognuna di queste situazioni corrisponde una specifica ripartizione dei poteri, delle facolta' e degli obblighi verso il condominio. Prima di analizzare singolarmente le diverse posizioni, e' utile sottolineare cio': la qualita' di condomino, in senso giuridico, resta sempre in capo al proprietario, il quale e' responsabile verso il condominio anche delle inadempienze dei fruitori dell'appartamento, salvo naturalmente il diritto di rivalsa nei loro confronti.

"La locazione e' il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo" (art. 1571 c.c.). Normalmente, al termine locazione si affianca quello di affitto, mentre colui che prende in affitto l'appartamento (*conduttore*) viene anche detto inquilino o affittuario. Il codice civile, nelle norme che riguardano il condominio, non parla in nessun modo del rapporto che si instaura tra inquilino e condominio. Guardando alle leggi speciali -tralasciando tutta quella parte di normativa (c.d. equo canone, patti in deroga, ecc.) volta a regolamentare i rapporti tra proprietario ed inquilino con riferimento al rapporto locatizio puro e semplice- andiamo, invece, a vedere il contenuto di quelle norme che riguardano il contratto di locazione in relazione al condominio. Il riferimento, ancora oggi, e' rappresentato dagli artt. 9 e 10 della legge n. 392/1978 (c.d. legge sull'equo canone). Si tratta di una normativa ampiamente derogabile, pertanto prima di poter dire se sia, o meno, applicabile al caso concreto, e' necessario leggere il contratto per individuare eventuali deroghe. Facciamo, quindi, riferimento a quei casi in cui trovano applicazione gli artt. 9 e 10.

Obblighi e diritti del conduttore

Quali sono gli obblighi del conduttore? E quali i diritti? Gli obblighi si sostanziano nel pagamento del servizio di pulizia, manutenzione ordinaria e funzionamento ascensore; e ancora nel pagamento della fornitura dell'acqua, del riscaldamento, del condizionamento dell'aria e piu' in genere di tutti i servizi comuni. L'inquilino ha diritto di poter prendere visione di tutti quei documenti giustificativi delle spese condominiali (es. piano di riparto ecc.).

Relativamente ai diritti facciamo riferimento all'art. 10 della predetta legge. Tale articolo concede al conduttore il diritto di voto nell'assemblea condominiale, in luogo del proprietario dell'appartamento, per quelle deliberazioni relative alle spese e alle modalita' di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria. Nei casi relativi alle deliberazioni attinenti la modificazione di altri servizi comuni, l'affittuario puo' partecipare all'assemblea, ma senza diritto di voto. Si ribadisce che si tratta di una disciplina derogabile, per cui un contratto di locazione potrebbe, ad esempio, concedere il diritto di partecipazione e di voto al conduttore anche per altre questioni, o porre a suo carico maggiori spese rispetto a quelle sopraelencate.

Prima di analizzare le altre posizioni, appare utile fare un cenno a quei casi, abbastanza frequenti, di edifici con molti appartamenti che non costituiscono condominio in quanto proprieta' di un unico soggetto. In simili ipotesi, sempre in base all'art. 10 della l. 392 del 1978 e solo con riferimento alle questioni attinenti le spese e le modalita' di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria, i conduttori si riuniscono in assemblea convocata dal proprietario o da almeno 3 condomini.

Usufrutto e condominio

Analizziamo, infine, il rapporto tra usufrutto (c.d. diritto reale di godimento) e condominio. E' utile sottolineare che, quanto detto, vale anche per il diritto d'abitazione, in quanto l'art. 1026 c.c. estende le norme dell'usufrutto, se compatibili, all'abitazione. Chi e' usufruttuario di un appartamento in condominio *"ha il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni"* (art. 67 disp. att. c.c.). Le spese relative a tali affari saranno, quindi, di competenza dell'usufruttuario. Tutto il resto (es. manutenzione straordinaria ecc.) sara', pertanto, di competenza del nudo proprietario.