

Di fronte al condominio esistono solo i condomini

Una recente pronuncia della Suprema Corte (Cass. civ., sez. II, ord. 25 ottobre 2018, n. 27162, rel. Scarpa) si è rilevata l'occasione per fare il punto sui diritti in ambito condominiale dell'utilizzatore a seguito di un contratto di leasing immobiliare.

Nello specifico, in questa ordinanza, viene trattato il diritto dell'utilizzatore a impugnare la delibera condominiale ovvero a prendere parte alle assemblee.

Nel caso di specie, la parte attrice (utilizzatrice di un immobile sulla scorta di un contratto di leasing) aveva impugnato una delibera condominiale allegando – a sostegno della propria legittimazione attiva – che (1) il condominio l'aveva sempre convocata in assemblea e richiesto a essa tutte le spese (vedi "condomino apparente"); (2) il contratto di leasing è ormai un contratto tipizzato, che attribuisce all'utilizzatore anche i diritti processuali.

Al fine di trovare una soluzione alla questione, secondo la Corte, il ragionamento deve inevitabilmente muovere i primi passi dall'interpretazione letterale dell'art. 1137, primo e secondo comma, c.c., dove si legge che «Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini» e «Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino [...] può adire l'autorità giudiziaria».

Dalla lettura di tale dato normativo si evince che sono "i condomini" a sottostare alle delibere condominiali e a poterle impugnare.

Ne consegue che la legittimazione ad agire per impugnazione di delibera condominiale manca tutte le volte che l'attore non sia "condomino".

Dove per "condomino" si intende il titolare di un diritto reale



sulle singole unità abitative.

Tale regola trova una eccezione nell'art. 10 L. 27 luglio 1978, n. 392 dove limitatamente alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria viene attribuito anche al conduttore il diritto di impugnazione delle delibere: «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».

Ne consegue che l'utilizzatore non godendo di un diritto reale e non essendo "condomino" non potrà né partecipare alle assemblee né impugnare le relative delibere, se non limitatamente alle spese di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Sulla questione appare interessante l'orientamento in senso conforme del Tribunale di Milano che ha rigettato l'opposizione a decreto ingiuntivo basata sulla contestazione che gli appartamenti di proprietà della opposta fossero concessi in leasing al terzo e che, per pattuizione contrattuale tra la op-

ponente e il terzo, le spese condominiali vertessero a carico della utilizzatrice, alla quale sarebbero state sempre indirizzate le convocazioni assembleari e le richieste di pagamento. In proposito nella sentenza milanese si legge che «è principio fermo in giurisprudenza che tale obbligazione grava unicamente sul proprietario dell'unità abitativa condominiale e non già su colui il quale possa apparire tale» (V. Trib. Mi., sez. XIII, 22 giugno 2017, dott. Pisani).

Infatti, a nulla rileva che l'utilizzatore si comporti abitualmente "da condomino", giacché ormai è consolidato l'orientamento secondo cui i diritti del condomino non sono estensibili a chi appaia tale: «Nelle assemblee condominiali deve essere convocato il condomino, cioè il vero proprietario, e non chi si comporta come tale senza esserlo, non potendo invocare il principio dell'apparenza il condominio che abbia trascurato di accertare la realtà sui pubblici registri» (V. Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2015, n. 8824, rel. Scalisi).

Avv. F. Pizzagalli - avv. N.A. Maggio
FEDERPROPRIETÀ Milano