

Locazione di parti comuni: per deliberarla è sufficiente il voto favorevole della maggioranza semplice

(22/09/2011)

di Alessandro Gallucci,

Le parti comuni di un edificio in condominio sono tutte quelle indicate dall'art. 1117 c.c.,, dagli atti d'acquisto e/o dal regolamento contrattuale oltre che quei beni che, essendo strumentali al miglior godimento delle parti di proprietà esclusiva, debbano essere considerate tali di fatto. Dei beni comuni ogni condomino è proprietario in proporzione alla sua quota millesimale (salvo il caso in cui per diversa convenzione le parti indichino una diversa quota di partecipazione, es. parti uguali). Ciò vuol dire che per quella quota di proprietà egli è tenuto a partecipare alle spese, ha diritto agli utili e concorre alle decisioni inerenti la gestione delle parti condominiali.

Il caso classico di scelta di gestione comportante utili è quella della **locazione di parti comuni a soggetti estranei al condominio** o, magari, a singoli comproprietari. I casi più frequenti? L'alloggio del portiere (a servizio soppresso), il locale caldaia (a riscaldamento centralizzato dismesso), ecc. Si tratta di decisioni che se da un lato impediscono l'utilizzazione materiale di quella parte comune, dall'altro consentono di realizzare un utile che può essere buono, ad esempio, a diminuire la quota di partecipazione alle spese comuni. Con quali maggioranze possono essere deliberate le locazioni di parti comuni. Per quelle ultranovennali è necessario il consenso di tutti i condomini. In tal senso è chiaro l'art. 1108 c.c. (dettato in materia di comunione ma applicabile al condominio in virtù di quanto stabilito dall'art. 1139 c.c.) a mente del quale "è necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni".

Che cosa dire per le locazioni di durata inferiore?" Quali sono i quorum necessari? Esse devono essere assimilate alle innovazioni? Per la giurisprudenza, di merito e di legittimità, è sufficiente il voto favorevole della maggioranza semplice. In una recente pronuncia il Tribunale di Roma, riprendendo un consolidato

orientamento giurisprudenziale, ha affermato che *“ la locazione di una cosa comune è considerata atto di amministrazione ordinaria “essendo possibile conseguire la finalità del miglior godimento delle cose comuni anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione, affitto); ne consegue che, ove l'Amministratore del condominio abbia locato il bene condominiale anche in assenza di un preventivo mandato che lo obbligasse a tanto, deve ritenersi valida la modifica del suddetto contratto di locazione disposto dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice”* (Cass. 21 ottobre 1998 n. 10446)” (Trib. Roma 24 giugno 2011 n. 13705).

In sostanza non solo non è necessario il quorum previsto per le innovazioni (artt. 1120-1136, quinto comma, c.c.) ma la locazione può essere stipulata autonomamente dall'amministratore, salvo successiva ratifica. E' chiaro che l'amministratore, che intendesse agire in tal senso, ond'evitare disguidi e noie farebbe bene ad inserire nel contratto una clausole sospensiva del genere *“ il tutto subordinato alla ratifica assembleare”*.

CondominioWeb.com □ Avv. Alessandro Gallucci