



L'irrogazione di sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio.

Il legislatore della riforma ha messo ora a disposizione dell'amministratore un utile strumento coercitivo al fine di ottenere dai condomini il rispetto delle norme del regolamento condominiale.

L'art. 70 disp. att. c.c. prevede infatti ora la possibilità per l'assemblea di "stabilire a titolo di sanzione il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800", nei confronti di coloro che violino i precetti del regolamento.

Ulteriore novità è rappresentata dall'adeguamento della somma erogabile: non più gli anacronistici euro 0,052 (le vecchie cento lire), ma una somma variabile fino ad euro 200 elevabile fino ad euro 800 in caso di recidiva.

Tali importi non sono derogabili in aumento, ritenendo che valga anche per l'attuale art. 70 disp. att. c. c. quanto già precedentemente stabilito dalla Cassazione secondo la quale l'irrogazione di sanzione maggiore di quella prevista per legge è atto nullo (Cass. Civ. n. 10329/2008, Cass. Civ. 948/1995).

Chi può erogare la sanzione? (paragrafo modificato al seguito del D.L. 145/2013).

Il D.L. 145/2013, art. 1, è venuto ad incidere sull'art. 70 disp. att. c.c. precisando che **"L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del c. c.** (Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) ".

La nuova norma rovescia quindi il precedente orientamento giurisprudenziale per il quale il soggetto erogante la sanzione era l'amministratore, anche senza necessità di preventiva delibera dell'assemblea (Cass. Civ. n. 14735/2006).

Ora sarà invece l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, (art. 1136, II comma, c.c.) a deliberare in merito all'erogazione della sanzione e quindi anche al suo ammontare, entro i limiti suddetti di euro 200 ed euro 800 in caso di recidiva.

Identica ratio varrà anche per l'erogazione dell'eventuale ulteriore e maggiore sanzione in caso di recidiva.

Controverso è se per recidiva il legislatore si riferisca alla recidiva generica – e cioè qualunque altro e diverso tipo di violazione del regolamento costituisca "recidiva" – o se invece si riferisca alla recidiva "specificata" e che cioè si tratti della medesima infrazione più volte reiterata.

Il destinatario della sanzione: condomino o anche il conduttore?

Nessun problema nell'individuare il destinatario quando sia il condomino a rendersi parte attiva nell'infrangere il regolamento.

La questione diventa invece più complessa laddove l'attività lesiva venga posta in essere dal conduttore.

Si ritiene che il conduttore non necessariamente abbia conoscenza del regolamento, poiché nulla lo lega al condominio. Ne consegue quindi che la sanzione vada comunque erogata nei confronti del condomino-proprietario, il quale poi potrà rivalersi sul proprio conduttore.

Tale impostazione trova confronto anche nelle pronunce della Cassazione che ha statuito che "L'art. 70 disp. att. c.c., ... ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una c.d. "pena privata" che ha come destinatari i condomini. **Essa pertanto non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi**



condominiali, i quali, ancorché si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale" (Cass. Civ. 10837/1995).

Quali rimedi per il condomino sanzionato?

Il condomino che contesti la legittimità dell'irrogazione della sanzione, potrà avvalersi del rimedio previsto dall'art. 1133 c.c. e cioè potrà far ricorso all'assemblea ed eventualmente impugnare nel termine di 30 giorni la delibera che dovesse confermare la sanzione erogata dall'amministratore.

Chiaro che fondamentale per l'amministratore sarà la cura dell'aspetto probatorio della questione, onde evitare facili contestazioni. Prima di erogare la sanzione bene farà l'amministratore ad assicurarsi di disporre di materiale probatorio (documentazione fotografica, dichiarazioni scritte di testimoni ecc.) che supportino la lamentata violazione del regolamento.

Avv. Matteo Carcereri

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano