

LE VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO • Pochi gli strumenti per punire chi non segue le regole: il Codice prevede una multa di soli 5 centesimi

Amministratori, la sanzione non morde

Il ricorso al contenzioso giudiziario, anche se ha tempi lunghi e costi elevati, è l'unico mezzo concreto per ottenere il rispetto delle norme

Prevenire o punire? Nel caso del condominio la prima soluzione è obbligatoria. Non perché manchi la voglia di castigare in qualche modo che viola ripetutamente il regolamento condominiale. Ma perché la sanzione "ufficiale" di 5 centesimi fa ridere. Eppure ci sono altri strumenti per ridurre alla ragione i disobbedienti.

• **Il codice civile.** L'amministratore di condominio o il semplice condomino che si rivolgono a un consulente legale per sapere come reprimere gli abusi nelle utilizzazioni delle parti comuni non si sentiranno mai suggerire di applicare della sanzione pecuniaria ammessa dall'articolo 70 delle disposizioni per la attuazione del Codice civile. Dove è previsto che «per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento (5 centesimi di euro)».

La norma si rivela però scarsamente incisiva, in primo luogo per la entità della sanzione e che non può essere incrementata neppure nell'ambito di un regolamento contrattuale. Sul punto sono intervenute addirittura la Corte costituzionale, che con ordinanza n. 388 dell'11 dicembre 1997, ha affermato l'inammissibilità della questione di legittimità costituzionale del detto articolo nella parte in cui impone il limite delle cento lire, e la Corte di cassazione, che con sentenza n. 948 del 26 gennaio 1995, ha affermato la nullità delle clausole del regolamento di condominio che travalichino tale limite. Occorre quindi seguire strade diverse per ottenere il rispetto delle clausole del regolamento e la corretta utilizzazione delle parti comuni.

• **Una procedura incisiva.** Di regola l'amministratore inizia comunicando una diffida e, quando le lettere di avvertimento non sortiscono effetto, si trova costretto a iniziare una vera e propria causa. In alcuni casi risulta possibile instaurare la azione giudiziar-

ria davanti al giudice di pace, contenendo le spese e chiedendo la emanazione dell'ordine di astenersi dalla condotta abusiva, nonché la condanna alle spese di lite. Altre volte, si deve agire davanti al tribunale ordinario, chiedendo sentenze dichiarative della illegittimità delle condotte debordanti. Tale ultima soluzione appare preferibile quando si debba ipotizzare che sia poi difficile ottenere la esecuzione coattiva del provvedimento, come accade per esempio per la repressione delle soste selvagge poiché i vigili urbani non possono accedere alle proprietà private per

fare valore il codice della strada e poiché sarebbe davvero paradossale immaginare che l'ufficiale giudiziario si rechi quotidianamente nel condominio per disporre la rimozione delle autovetture parcheggiate illegittimamente.

In ogni caso, la vera sanzione alla quale vanno incontro i condomini riottosi è data dalla condanna alle spese di lite, che evidentemente supereranno di molto l'importo della semplice sanzione pecuniaria consentita dalla legge.

Lo schema che si è appena riassunto propone per i condomini gli inconve-

nienti propri di ogni azione giudiziale e quindi e quindi risultano di ostacolo alla sua adozione il carico delle spese che occorre anticipare, l'alea del giudizio, i tempi lunghi della nostra amministrazione della Giustizia. Ci si deve rassegnare a tempi anche lunghissimi e, intanto, chi persiste nel violare il regolamento di condominio finisce per sopraffare gli altri proprietari. È forse per questo che la recente sentenza della Corte suprema n. 14735 del 26 giugno 2006 ha suscitato interesse e ha indotto a riconsiderare la materia delle sanzioni in ambito condominiale, che per la veri-

DALLA CASSAZIONE

Chi perde tempo fa il suo dovere

Punito per non aver perso tempo in stupidaggini. Così la Cassazione (sentenza 14735/2006) ha convalidato la condanna di un amministratore che non aveva voluto irrogare la ridicola sanzione di 5 centesimi, il massimo previsto dalla legge, a un condomino che, nientemeno, scuoteva la tovaglia sopra il balcone di un vicino, violando il regolamento condominiale.

Aver tralasciato una procedura del tutto inutile è costato all'amministratore un patrimonio in spese di avvocato e di giudizio. Perché la Cassazione ha confermato la tesi del vicino, che aveva trascinato il professionista in Tribunale: l'amministratore avrebbe dovuto attivarsi, con l'unico strumento a sua disposizione, cioè irrogando la sanzione di 5 centesimi e non facendolo ha mancato ai suoi doveri di mandatario.

È così, fra tovaglie, centesimi e grottesche questioni di principio che si consuma anche il tempo della Suprema Corte. (Sa.Fo.)

ta non aveva troppo interessato i commentatori e non conosce notevole elaborazione in giurisprudenza.

• **La nuova sentenza della Cassazione.** L'affermazione contenuta nella decisione pubblicata alcuni giorni or sono è derivata dal comportamento dell'amministratore-condomino, che non era intervenuto per reprimere un abuso commesso da altro proprietario e che anche nel corso della lite giudiziale aveva tentato di sostenere la congruità del proprio comportamento dichiaratamente omissivo.

I giudici si sono così trovati costretti

a sottolineare che l'articolo 1130 del Codice civile impone all'amministratore di intervenire per fare osservare il regolamento di condominio e hanno stigmatizzato la improvvida linea difensiva scelta dal soccombente. Benché la indicazione proveniente dalla Corte suprema abbia molto interessato la pubblica opinione, si deve porre in evidenza che le medesime norme che impongono all'amministratore di intervenire per reprimere le violazioni del regolamento di fatto ne contengono i poteri entro limiti per qualche verso risibili e comunque scarsamente incisivi. Si è già detto della entità della sanzione, di appena cinque centesimi (cento lire) e si potrebbe ricordare che durante la passata legislatura era vanamente approdato alla discussione parlamentare un progetto di legge che innalzava la vetta ammessa della sanzione.

• **I precedenti.** L'esame delle precedenti esperienze consente di formulare altre osservazioni, che potrebbero tornare utili anche in vista di un nuovo intervento legislativo. Occorre iniziare dalla impostazione suggerita dalla giurisprudenza, che ne segnalano la legittima ritrosia ad assegnare a una parte privata il potere di comminare sanzioni e fanno anche intendere il motivo che sta alla base della scelta sin qui mantenuta di rendere insuperabile il limite dei cinque centesimi. La stessa definizione dell'istituto, qualificato come diretto a consentire la irrogazione di una «pena privata» obbliga l'interprete a considerare che la autonomia privata non può essere lasciata libera di creare e di conformare a proprio piacimento le pene private e può ricorrere a simili forme di autotutela solo nel pieno rispetto dei limiti imposti dall'ordinamento. In futuro, si dovrebbe individuare uno strumento che sia ad un tempo agile e idoneo a garantire da abusi della maggioranza a danno del singolo proprietario, con la pronta ammissibilità del ricorso al giudice di pace.

EUGENIO CORREALE