



# LO SAPEVATE CHE

## L'AMMINISTRATORE "DISARMATO" CONTRO IL CONTRAVVENTORE: TUTTI I POTERI ALL'ASSEMBLEA

Nel caso di violazioni del regolamento di condominio da parte dei condòmini, l'amministratore può, se previsto nel regolamento stesso, infliggere loro delle sanzioni pecuniarie. In passato, tale possibilità è stata poco sfruttata per via dell'esiguità della sanzione: il codice del '42, infatti, prevedeva 100 lire per ogni infrazione.

Analizzando la portata del testo dell'art. 70 disp. att. c.c., come modificato dalla riforma intervenuta a giugno del 2013, deve rilevarsi la sostanziale eliminazione della legittimazione dell'amministratore di condominio con riferimento all'irrogazione della multa. Infatti, prima dell'intervento della riforma, era proprio l'amministratore il soggetto preposto alla commissione della sanzione, come più volte ribadito dalla Cassazione, in quanto soggetto tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio ai sensi dell'art. 1130 c.c. In tal senso "al fine di attivarsi per far cessare gli abusi, l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare, posto che egli è già tenuto ex lege (articolo 1130 comma 1 c.c.; ex plurimis, Cassazione 14088/99; 9378/97) a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'edificio; ed è altresì nelle sue facoltà, ai sensi dell'articolo 70 disp. att. c.c. quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condòmini responsabili di siffatte violazioni del regolamento (Cass. 8804/93): ove lo stesso preveda tale possibilità" (Cass. n. 14735/06).

Il legislatore ha inteso così favorire la via extragiudiziale nella risoluzione di un'insorgente vertenza, così da alleggerire il carico di lavoro dei Giudici di Pace e Tribunali.

Oggi dal nuovo testo di legge, l'amministratore risulta del tutto esautorato da tale incombenza, essendo solo l'assemblea, peraltro con delibera assunta a maggioranza qualificata, l'organo preposto a tale decisione. Da ciò discende anche che il condòmino colpito da tale sanzione, nel caso volesse contestarla non potrà più ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti presi dall'amministratore ai sensi dell'art. 1133 c.c., dovendosi limitare ad adire l'Autorità proponendo una formale impugnazione delle delibera in questione, ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Inoltre, il nuovo testo della norma conserva la stessa espressione già contenuta nel precedente "può esser stabilito", ciò a confermare la circostanza che la previ-



sione inserito nel regolamento di irrogazione della sanzione deve essere preventiva alla commissione dell'infrazione.

Per le infrazioni al regolamento di condominio, il nuovo testo normativo può prevedere, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a 200 euro onde disincentivare i condòmini dal tenere comportamenti poco rispettosi delle norme del regolamento e, in caso di recidiva, fino a 800 euro.

Una volta che il condòmino inosservante verserà l'importo a titolo di sanzione, l'amministratore provvederà a devolverla allo speciale fondo del condominio, per le spese ordinarie.

Il regolamento non potrà prevedere sanzioni di importo superiore a quello di 800 euro stabilito dalla legge. Le eventuali delibere assembleari che dovessero prevedere sanzioni di importi maggiori, sono illegittime.

Soggetto passivo di tali sanzioni sono solo i condòmini: sono da considerarsi, quindi, illegittime le sanzioni applicate, in caso di locazione, ai conduttori di immobili.

Resta inteso che, per l'amministratore di condominio, l'applicazione di una sanzione non è altro che uno strumento da utilizzare come deterrente, subordinato al fatto che essa sia prevista in modo esplicito nel regolamento di condominio. Infatti, come previsto nel DL destinazione Italia, tale prescrizione, oltre ad essere contemplata dal regolamento, comporta che l'amministratore non potrà agire, autonomamente, se prima non ha consultato i condòmini.

Le sanzioni, infatti, devono essere deliberate dall'assemblea con la maggioranza dell'art. 1136, 2° co., c.c. ossia con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, tanto in prima che in seconda convocazione.

Il condòmino "multato" ha diritto di impugnativa, ai sensi dell'art. 1137 c.c., avverso tale delibera.

Non avendo giurisprudenza sul tema, resta, tuttavia, un'incognita se, una volta irrogata ma non ottemperata la sanzione, l'amministratore possa adire l'Autorità, in virtù del deliberato assembleare, per ottenere decreto ingiuntivo. Per analogia con altre fattispecie, deve ritenersi proponibile il ricorso per decreto ingiuntivo che, quasi certamente, non potrà prevedere la formula dell'esecutività immediata.

