

STUDIO LEGALE
CIRIO - STROPPIANA

Avv.to Daniele CIRIO
avv.cirio@virgilio.it

Avv.to Roberto STROPPIANA
avv.stroppiana@libero.it

Torino, 10 luglio 2014

**OGGETTO: QUESITO:
Inosservanza del Regolamento di Condominio: sanzioni e
soggetto preposto alla loro irrogazione**

Le previsioni contenute nel Regolamento condominiale vincolano tutti coloro che risiedono nel Condominio (condomini e usufruttuari), coloro che utilizzano a qualsiasi titolo le singole proprietà (conduttori e comodatari), nonché l'amministratore.

Quest'ultimo ha il compito di far rispettare il Regolamento di Condominio, come previsto dall'art. 1130, comma 1, numero 1, cc., e di sanzionare i comportamenti che ne disattendano l'osservanza e l'applicazione, intervenendo contro il soggetto inadempiente con richiami informali o formali per iscritto, a seconda della gravità e della reiterazione delle violazioni.

Fermo restando il fatto che il Regolamento può espressamente prevedere specifiche conseguenze relative alla sua inosservanza, la recente Riforma del Condominio ha statuito che in simili circostanze possa essere stabilito il pagamento di una somma fino ad euro 200,00 e, in caso di recidiva, sino ad euro 800,00.

La somma così ottenuta verrà devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie (cfr. art. 70 disp. att. cc.)

Ipotesi di "recidiva" (ovvero sia di ripetizione di un comportamento uguale e contrario al divieto sancito nel Regolamento) è per esempio parcheggiare l'auto dove non è consentito, reiterando nel tempo detta inosservanza.

§§

Sia consentito soffermarsi brevemente sulle violazioni eventualmente perpetrate dal conduttore, obbligato anch'egli al rispetto del Regolamento di Condominio sia per ciò che concerne l'uso delle parti comuni, sia per ciò che concerne la ripartizione delle spese.

Tale obbligazione discende dal contratto di locazione, nel quale viene normalmente previsto il dovere del conduttore di conformarsi alle norme del Regolamento.

Essendo, poi, il condomino-locatore il principale destinatario delle previsioni ivi contenute, risulterà altresì responsabile delle inottemperanze compiute dal proprio inquilino, nei cui confronti il proprietario sarà chiamato ad attivarsi sia in termini preventivi, che in termini sanzionatori anche mediante la cessazione del rapporto (cfr. Cassazione 11895 del 2011).

Particolarmente sintomatica risulta, in proposito, una recente pronuncia della Cassazione, la quale è giunta a ritenere il locatore responsabile dei danni per non aver risolto il contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore (cfr. Cass. 11383 del 2006).

Da parte sua, il Condominio, in persona dell'amministratore, potrà, in caso di violazione, chiederne la cessazione o l'osservanza in forma specificazione delle limitazioni prescritte al conduttore o direttamente al locatore-proprietario.

§§

Da ultimo, in caso di violazioni perpetrate dall'usufruttuario, anche i nudi proprietari sono comunque responsabili, in quanto tenuti, al pari del primo, a rispettare e far rispettare il Regolamento di Condominio.

Avv. Daniele Cirio
Daniele Cirio