



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Regolamento di condominio, come farlo rispettare?

Autore: Redazione | 11/07/2018



***Che fare quando uno dei condomini viola ripetutamente il regolamento di condominio? Come emettere una sanzione nei suoi confronti?***

Nel tuo palazzo ci sono alcuni condomini particolarmente maleducati che se ne infischiano dei vicini e della "cosa comune": c'è chi sporca, chi fa rumore, chi

parcheggia la macchina dove gli pare e piace senza rispettare il posto degli altri, chi lascia il portone sempre aperto e chi, nell'androne, parcheggia il motorino; c'è chi utilizza l'ascensore per portare oggetti pesanti e poi lo lascia puntualmente sporco e chi ancora si diverte a rompere il cancello del garage. Tu ed altri, che invece siete ligi al regolamento di condominio ma, soprattutto, alle norme del "vivere civile" avete intenzione di fare qualcosa per punirli. Sai per certo, però, che sarebbe costoso e probabilmente inutile fare una causa per ognuno di questi piccoli illeciti (peraltro, il giudice potrebbe anche ritenere che non vi è alcun danno a lasciare, per qualche ora, il portone aperto). Sicché ti chiedi **come far rispettare il regolamento di condominio?** In questo articolo proveremo a fornirti qualche suggerimento tenendo conto delle ultime sentenze della giurisprudenza che spiegano come sanzionare il condomino maleducato. Procediamo con ordine.

## **L'obbligo dell'amministratore di far rispettare il regolamento**

Come ben saprai uno dei tanti obblighi dell'amministratore è quello di verificare che tutti i condomini rispettino le norme del regolamento di condominio **[1]**. Se necessario dovrà agire in modo che lo stesso sia osservato. Il che significa fare inviti e richiami verbali o inviare una lettera raccomandata di diffida, eventualmente a mezzo dell'avvocato. In caso di protratta inosservanza, spetterà sempre all'amministratore - a spese di tutti i condomini ripartite secondo millesimi - fare causa al responsabile. Se l'amministratore non agisce in questo modo è personalmente responsabile e può essere revocato dall'incarico fatta salva l'eventuale richiesta di risarcimento del danno.

La Cassazione **[2]** ritiene che l'amministratore possa far rispettare il regolamento anche con riferimento all'uso dei singoli appartamenti da parte dei condomini ed, eventualmente, agire in causa contro di questi. Si pensi al caso di chi, pur in presenza di un espresso divieto contenuto nel regolamento (approvato all'unanimità), utilizza la propria casa per usi commerciali o per attività rumorose e che implicano il contatto con il pubblico.

# Si può sanzionare il condomino che non rispetta il regolamento di condominio?

Il regolamento di condominio può prevedere delle **sanzioni** nei confronti di chi viola le clausole in esso contenute. Queste sanzioni sono di tipo economico: non possono ad esempio avere ad oggetto limitazioni all'uso dei beni comuni (si pensi al divieto di parcheggiare o di utilizzare l'ascensore). Le sanzioni non possono essere superiori a **200 euro** per ogni singola violazione; possono raggiungere **800 euro** in caso di recidiva, ossia di comportamento protratto e ripetuto dello stesso tipo. Ad esempio, parcheggiare dove il regolamento lo vieta, reiterando nel tempo il comportamento. Non sarebbe invece recidiva la violazione di una diversa norma regolamentare.

Ad irrogare materialmente le sanzioni è l'amministratore, ma spetta all'assemblea decidere la misura della multa da infliggere al condomino. A tal fine è necessario il voto favorevole di almeno la metà del valore dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti.

Che succede però se il regolamento non prevede tale possibilità? Sono in verità pochi i condomini che hanno previsto, nel proprio regolamento, la clausola che attribuisce all'amministratore il potere di sanzionare chi viola il regolamento stesso. Tuttavia ciò non esclude che la si possa inserire in un secondo momento. È quanto chiarito dal tribunale di Cassino con una recente sentenza **[3]**. L'assemblea, a tal fine, può in qualsiasi momento decidere la modifica del regolamento con votazione presa a **maggioranza dei presenti** che rappresentino almeno la metà dei millesimi dell'edificio e, in questo modo, prevedere sanzioni per le infrazioni commesse dai proprietari. Non è necessaria l'unanimità dei voti anche se, a suo tempo, il regolamento fu approvato proprio all'unanimità. E questo perché la clausola di cui stiamo parlando - quella cioè che stabilisce le sanzioni a chi viola il regolamento - non determina una limitazione di diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni né attribuisce ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto ad altri (circostanza - questa sì - che avrebbe richiesto il voto favorevole di tutti).

# Come vengono stabilite le sanzioni a chi viola il regolamento

Una volta che il regolamento di condominio prevede il potere, in capo all'amministratore, di irrogare sanzioni a carico dei condomini maleducati, questi non necessita di alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea se l'ammontare è precedentemente definito in modo certo. Egli infatti è tenuto per legge a curare il rispetto del regolamento di condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio [4]. I commentatori ritengono che, laddove il regolamento sia generico, l'ammontare della sanzione viene determinato dall'assemblea.

## Dove vanno a finire i soldi delle sanzioni?

Le somme ottenute a titolo di ammenda devono poi essere accantonate, dal punto di vista contabile, in un apposito fondo, il cui utilizzo può essere deciso in sede assembleare se non previsto diversamente dal regolamento.

## Ci si può opporre alle sanzioni?

Il condomino che ha violato il regolamento e che viene sanzionato dall'amministratore può fare opposizione, entro 30 giorni, contro l'assemblea che ha approvato l'entità della sanzione stessa.

## Che succede se non si pagano le sanzioni?

Contro il condomino che non versa i soldi delle sanzioni l'amministratore può disporre la richiesta di un decreto ingiuntivo al giudice e poi avviare il pignoramento per il recupero delle somme.

### Note

[1] Art. 1130 co. 1 n. 1 cod. civ. [2] Cass. sent. n. 14735/2006. [3] Trib. Cassino sent. n. 466/2018. [4] Cass. sent.n. 14735/2006.