



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Avviso ai condomini per festa

Autore: Salvatore Cirilla | 04/10/2019



***È possibile organizzare un party all'interno dell'edificio condominiale?
Cosa occorre fare?***

Abiti in un condominio, ma non vuoi rinunciare a festeggiare il tuo compleanno con gli amici? Vorresti mettere un po' di musica, senza badare al numero degli invitati? Ovviamente, ti preoccupi per gli inquilini degli altri appartamenti e per la loro quiete che sarebbe, con ogni probabilità, violata dagli schiamazzi dei tuoi

compagni di avventure. Ma è possibile organizzare tutto ciò senza incorrere in responsabilità civili, o addirittura penali? In questo articolo, vedrai quali limiti incontra l'organizzazione di un evento di questo tipo all'interno di un edificio. È sufficiente un semplice **avviso ai condomini per festa**? O hai bisogno di altre autorizzazioni? O, in modo più restrittivo, è vietato organizzare dei party in presenza di altri abitanti all'interno dello stabile? Per scoprirlo, prosegui nella lettura.

Cos'è un condominio?

Con questo termine, si indica la **comproprietà** sulle parti di un edificio composto da singole **unità immobiliari**, appartenenti a diversi proprietari. Il fine di quest'istituto è quello di permettere la gestione delle parti in **comune** tra proprietari, evitando (o, meglio, limitando) l'insorgere di controversie.

Quando si costituisce un **condominio**, sono due gli organi che vengono ad esistenza: l'amministratore di condominio e l'**assemblea condominiale**, il primo con compiti rappresentativi e il secondo con poteri deliberativi.

Il condominio viene definito minimo quando è formato da due condomini, mentre viene definito **supercondominio** quando è formato da singoli edifici, identificabili, a loro volta, come condomini.

Quali sono le parti comuni di un condominio?

Il nostro Codice civile **[1]** stabilisce quali parti devono essere considerate di proprietà comune dei proprietari delle singole **unità immobiliari**:

- il suolo in cui sorge l'edificio, le fondazioni, i pilastri, le travi portanti, i tetti, i sottotetti e i lastrici solari, i muri maestri, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, le facciate e, in genere, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- gli **ascensori**, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari;
- i **parcheggi**;
- la portineria;
- la lavanderia e gli stenditoi;

- i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il **riscaldamento** ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini.

Questa elencazione non è tassativa, ma può essere ampliata, o ridotta, dai proprietari dei singoli appartamenti che, così, possono stabilire un uso più, o meno, ristretto delle parti originariamente accessibili a tutti.

Cosa fa l'amministratore di condominio?

L'**amministratore di condominio** ha poteri esecutivi e di rappresentanza del complesso condominiale. La sua nomina non è obbligata per i condomini con meno di otto unità abitative. La **carica** dura un anno, ma - alla scadenza - si intende rinnovata per eguale durata.

Tra i vari obblighi incombenti su questo organo, annoveriamo:

- la comunicazione dei propri dati anagrafici e professionali;
- la gestione delle parti comuni del condominio e dei loro servizi;
- l'esecuzione delle **deliberazioni assembleari** e degli adempimenti fiscali, con obbligo di rendicontazione annuale della gestione;
- la custodia di particolari registri, quali l'anagrafe condominiale, i verbali delle assemblee tenute;
- la conservazione di tutta la documentazione inerente la propria **gestione condominiale**;
- la rappresentanza del condominio nei procedimenti contro terzi.

Il mancato adempimento di questi oneri può comportare responsabilità sia dal punto di vista civile, che penale, a seconda che l'illecito sia esclusivamente di natura risarcitoria, o integri anche i reati previsti dal codice, o dalla nostra normativa speciale. Inoltre, dal punto di vista disciplinare, l'amministratore andrà incontro ad una inevitabile **revoca** dall'incarico la quale, oltre che dall'assemblea, può altresì essere adottata da un singolo condomino, con l'intervento dell'autorità giudiziaria.

Cosa fare se si vuole organizzare una festa?

Festeggiare un **compleanno**, o un altro evento importante, all'interno della propria abitazione, facente parte di un condominio, è certamente possibile, ma occorre avere rispetto di determinate regole di buona condotta, al fine di evitare lamentele e, cosa più importante, problemi legali.

La prima cosa da fare è affiggere un **avviso** all'ingresso dello stabile con il quale comunicare che quel determinato giorno si festeggerà una determinata ricorrenza, scusandosi preventivamente per il disturbo arrecato. Questo avviso sarà, sicuramente, apprezzato dagli altri condomini, a meno che non ci siano delle precedenti ruggini tra di voi. Se presente un amministratore di condominio, sarebbe opportuno anticipare a questi gli estremi dell'**organizzazione**, in modo tale da permettere di gestire eventuali lamentele.

Altro consiglio è quello di circostanziare l'arco temporale, all'interno del quale si svolgerà la festa. Conoscendo l'orario di inizio e di fine del **party**, i condomini saranno preparati psicologicamente, sapendo quando terminerà l'evento. Non dimenticare, infine, di tenere la porta chiusa, onde evitare il fuoriuscire degli **schiamazzi** e dell'eventuale musica.

Possibili rischi legali?

Anche con il rispetto delle regole del buon vicinato, le **lamentele** possono essere dietro l'angolo; queste possono inclinare i rapporti con gli altri condomini, ma non creano ulteriori problemi, di natura legale.

Diverso, è il caso in cui i rumori derivanti dalla festa dovessero superare i limiti della sopportabilità. Infatti, se, mediante schiamazzi o rumori, dovessi **disturbare il riposo delle persone**, potresti essere punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a 309 euro **[2]**.

Come stabilito dalla stessa Corte di Cassazione **[3]**, integra la contravvenzione di **disturbo** delle occupazioni e del riposo delle persone l'organizzazione di feste e cerimonie all'interno di uno scantinato di edificio condominiale che si protraggano per ore con schiamazzi, **rumori** e abuso di strumenti sonori, idonei a diffondersi

all'interno e all'esterno dello stabile con pregiudizio della **tranquillità dei condomini** stessi.

Conseguentemente, per configurarsi questo reato, sarà necessario che l'entità degli schiamazzi e dei rumori sia in concreto idonea a disturbare più persone. Pertanto, in un condominio, occorrerà, per poter considerarsi superato il **limite di normale tollerabilità**, che il rumore sia tale da violare la **quiete**, impedire il riposo, o arrecare disturbo a più condomini, o a persone residenti nelle vicinanze.

Note

[1] Art. 1117 cod. civ. **[2]** Art.659, cod. pen. **[3]** Cass. penale, sez. I, n.18517/2010 del 17.03.2010