

Atti vandalici nel cortile del condominio: come provvedere?

written by Mariano Acquaviva | 21/02/2022



*Cosa fare nel caso di danneggiamento di parti comuni dell'edificio condominiale?
Chi deve chiedere il risarcimento e sporgere querela?*

Gli spazi condominiali non sono sempre custoditi; così, accade spesso che anche terzi estranei possano accedervi. Si pensi ad esempio ai portici o ai cortili antistanti all'edificio, raggiungibili da chiunque se non c'è un cancello a protezione. In questi casi può accadere che il condominio si trovi in presenza di sgradevoli sorprese, come ad esempio il danneggiamento di alcuni beni o impianti comuni. Si pensi al citofono condominiale rotto, alle pareti della facciata imbrattate oppure alle aiuole rovinare. Come provvedere in caso di atti vandalici nel cortile del condominio?

Come vedremo nel prosieguo, in queste circostanze è importante che l'amministratore proceda immediatamente ad adottare i provvedimenti più opportuni nell'interesse del condominio. Ad esempio, egli può convocare un'assemblea straordinaria per deliberare sull'installazione di un impianto di videosorveglianza che consenta di smascherare i colpevoli oppure di un cancello che inibisca l'accesso ai non residenti. Ma non solo: sarebbe anche opportuno stipulare un'apposita polizza assicurativa in modo da ottenere il risarcimento dei

danni. Prosegui nella lettura se vuoi sapere come procedere in caso di atti vandalici nel cortile condominiale.

Cortile condominio: è parte comune?

Secondo la legge ([art. 1117 cod. civ.](#)), il cortile rientra tra le parti comuni del condominio. Cosa significa? Vuol dire che il cortile appartiene a tutti i condòmini, i quali dovranno sopportare i costi di manutenzione e conservazione in proporzione ai millesimi di proprietà posseduti.

Il cortile non è bene condominiale solamente se il regolamento contrattuale afferma il contrario, attribuendone ad esempio la proprietà a uno o più condòmini.

Il regolamento è contrattuale quando approvato all'unanimità dei condòmini oppure redatto dall'originario proprietario del fabbricato e poi recepito nei singoli atti d'acquisto delle unità immobiliari.

Atti vandalici in condominio: chi risarcisce?

Nel caso di atti vandalici nel cortile condominiale è possibile chiedere il risarcimento all'autore della condotta illecita. Per legge, infatti, ognuno è responsabile delle proprie azioni illegali. Fanno eccezione gli incapaci e i minorenni, per i quali rispondono i tutori e i genitori.

Pertanto, se il condominio riesce a individuare il responsabile degli atti vandalici, sarà possibile agire contro il responsabile del danno per chiedergli il risarcimento. Se il responsabile è un minore, a pagare saranno i genitori.

Ovviamente, quanto appena detto vale anche nel caso di atti vandalici commessi su altri beni condominiali, come ad esempio il citofono, il giardino, l'ascensore, ecc.

In luogo del risarcimento è possibile chiedere al giudice che l'autore dell'illecito sia condannato alla riparazione del danno prodotto o alla sostituzione dell'oggetto danneggiato, ovviamente a spese del responsabile.

Atti vandalici in condominio: quando è reato?

Poiché per atti vandalici si intende principalmente il danneggiamento di beni o servizi, questa condotta non è perseguibile penalmente.

In altre parole, non è possibile denunciare l'autore degli atti vandalici, a meno che questi non siano commessi utilizzando violenza o minaccia contro le persone. È il caso del delinquente che, pur di danneggiare il cortile condominiale, picchi il condomino che cerca di impedirglielo.

È reato danneggiare volontariamente un'automobile o altro veicolo che si trovi parcheggiato o in sosta fuori dal condominio: in questo caso, sarà possibile sporgere denuncia.

A proposito del danno subito alla propria autovettura si legga l'articolo [Auto danneggiata in condominio: risarcimento](#).

Atti vandalici in condominio: cosa deve fare l'amministratore?

Nel caso di atti vandalici in cortile o in altro luogo condominiale è l'amministratore, anche su segnalazione dei proprietari che hanno assistito al fatto, che deve attivarsi per chiedere il risarcimento dei danni ed, eventualmente, per sporgere querela. L'amministratore, infatti, è il legale rappresentante del condominio e rappresenta l'intero edificio nei confronti dei terzi.

Pertanto, qualora si decida di chiedere il risarcimento all'autore del gesto vandalico, dovrà essere l'amministratore a citarlo in giudizio, conferendo mandato a un avvocato. Lo stesso dovrà fare nelle ipotesi in cui il danneggiamento costituisca reato: in questo caso dovrà sporgere denuncia, oppure dare mandato a un legale perché proceda a ciò.

L'amministratore non può invece intervenire se l'atto vandalico è stato compiuto nei riguardi di un bene di proprietà esclusiva. E così, se è stata distrutta o rubata la bicicletta che uno dei condòmini aveva lasciato incustodita nel cortile, allora dovrà essere il proprietario del veicolo ad attivarsi personalmente per ottenere il

risarcimento.

Atti vandalici: cosa succede se il responsabile è un condomino?

Quanto detto sinora vale anche nel caso in cui l'autore degli atti vandalici in cortile sia uno dei condòmini stessi: il condominio, in persona del suo amministratore, dovrà citarlo in giudizio per chiedergli i danni ed, eventualmente, potrà anche querelarlo.

Inoltre, quando il responsabile degli atti vandalici condominiali è un membro della compagine, l'amministratore, ove il regolamento lo preveda, potrà anche chiedere all'assemblea di condannare il condomino colpevole al pagamento di una multa.

Secondo la legge ([art. 70 disp. att. Cod. civ.](#)), per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a 200 euro e, in caso di recidiva, fino ad 800 euro. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

L'irrogazione della multa condominiale è deliberata dall'assemblea e deve essere approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi).

Atti vandalici in condominio: come provvedere?

Finora abbiamo visto come rimediare agli atti vandalici già compiuti in cortile o in altro luogo condominiale. Vediamo ora come dovrebbe tutelarsi il condominio dalla possibilità di subire tali condotte illecite.

Come detto in apertura, l'amministratore può chiedere all'assemblea di deliberare in ordine all'installazione di un impianto di videosorveglianza nei luoghi comuni (cortile, androne, parcheggio, ecc.), così da scoraggiare il compimento di atti vandalici e, nell'eventualità, poter identificare l'autore.

Sempre l'assemblea può decidere di adottare altre precauzioni, tipo la chiusura (mediante cancello, ad esempio) dei luoghi condominiali altrimenti accessibili a

chiunque.

È possibile inoltre istituire un servizio di portierato affinché il custode, almeno nelle ore diurne, sorvegli le parti comuni.

Infine, il condominio può decidere di stipulare una polizza assicurativa contro gli atti vandalici, così da poter essere certi di ottenere un indennizzo anche nel caso in cui il responsabile del danneggiamento non sia stato identificato.