

Molestie tra condomini: chi paga il risarcimento danni?

written by Redazione | 27/02/2022



Se un condomino fa dispetti all'altro, lo molesta e lo perseguita, chi è responsabile se l'amministratore di condominio non agisce?

Sono assai frequenti, in **condominio**, i piccoli dispetti. Spesso, si tratta di scaramucce durante l'assemblea o di piccoli sgarbi quotidiani, non sempre punibili fino a quando non diventano vere e proprie molestie. In quest'ultimo caso, la vittima delle persecuzioni può sporgere una querela per «[stalking condominiale](#)». Deve però dimostrare di aver subito un'alterazione nelle proprie abitudini di vita o di soffrire di uno stato d'ansia o di timore per l'incolumità propria o dei propri cari.

Al di là delle conseguenze penali, che riguardano solo il responsabile e che si riassumono nella sanzione prevista dalla legge, ci si chiede se, per i pregiudizi subiti da un solo condomino, possa farne le spese anche il condominio nel suo complesso (e quindi gli altri condomini). In caso di **molestie tra condomini, chi paga il risarcimento?**

Poniamo il caso di un imprenditore che eserciti un'attività commerciale in un magazzino preso in affitto all'interno di un edificio condominiale. Questi è oggetto delle continue lamentele di alcuni condomini, non contenti di come i suoi clienti si comportano e dei rumori provenienti dal negozio. Diviene bersaglio di molestie di tutti i tipi, dinanzi alle quali l'amministratore, seppur avvisato, non interviene. Vittima di un clima divenuto intollerabile, il conduttore è costretto a disdire il contratto di locazione e a spostare il proprio negozio altrove. Al ch  il locatore si rivolge al condominio per chiedere il risarcimento per il lucro perso. Ha diritto a ottenere tutela, in un tribunale, nel caso in cui il condominio non dovesse ammettere la propria responsabilit ?

Secondo la Cassazione, chiamata a pronunciarsi di recente su un caso molto simile a quello appena prospettato **[1]**, il **condominio non   tenuto a risarcire i danni in caso di molestie tra condomini**. E questo per il semplice fatto che, quando si tratta di questioni private, attinenti a condotte individuali, l'ente di gestione **non ha alcuna responsabilit  personale**. N  l'amministratore, come noto,   chiamato a intervenire, non rientra nei suoi poteri quello di "paciere".

Ci  vale, a maggior ragione, quando la vittima delle molestie sta **violando il regolamento di condominio**. In questi casi, avverte la Cassazione, il condominio non risponde per le eventuali molestie di un condomino verso un altro e, ugualmente, non   responsabile dei danni arrecati al singolo condomino se agisce per far rispettare il regolamento condominiale: tale condotta non costituisce atto illecito, e non pu , quindi, porsi a fondamento di una responsabilit  risarcitoria collettiva del condominio **[2]**.

Pertanto, il condominio non   responsabile dei comportamenti dei singoli condomini, cos  come non   fonte di responsabilit  l'invito a dismettere un'attivit  che viola il divieto di destinazione degli appartamenti, con la conseguenza che la perdita economica conseguente al rispetto del divieto non comporta alcun diritto a un risarcimento collettivo verso il singolo condomino.

Ci sono alcune precisazioni conclusive da fare.

Se la **responsabilit  penale**   sempre e solo personale, quella civile pu  anche essere estesa a soggetti diversi, laddove questi abbiano precisi obblighi di intervento (si pensi al proprietario di un cane che risponde dei danni prodotti dall'animale o al custode di una strada che risarcisce chi cade in una buca;

all'insegnante che è tenuto a vigilare sugli alunni ed è pertanto responsabile per i danni da questi provocati). Sull'**amministratore di condominio** non spetta alcun controllo sulle condotte dei condomini a meno che queste non violino il regolamento condominiale. Difatti, tra gli specifici compiti del capo condomino vi è proprio quello di vigilare sul rispetto del regolamento. La violazione di tale dovere si ripercuote sul professionista - che può essere revocato per giusta causa - ma non anche sul condominio nel suo complesso. Sicché, nessun altro condomino potrà essere tenuto a pagare un risarcimento per le sue colpe.