

Non è possibile, con delibera assembleare, imporre una sanzione al condomino per infrazioni al regolamento per cui non è prevista una misura sanzionatoria, né è lecito imporre sanzioni oltre il limite massimo di legge

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 70 disp. att. c.c.

precedenti giurisprudenziali: Pret. Verona, Sentenza del 12 febbraio 1990

La vicenda

Il conduttore di un locale commerciale al piano terra di un caseggiato, **esponeva abitualmente la merce sul marciapiede circostante il palazzo**. I condomini ritenevano tale comportamento illegittimo in quanto violava l'art. 10 del regolamento condominiale, secondo cui **era tassativamente vietato occupare, con merci o postazioni fisse e mobili, le superfici di contorno del fabbricato**. L'amministratore contestava al nudo proprietario e all'usufruttuario del locale la violazione regolamentare, con minaccia di applicazione **della sanzione di euro 125,00 per ogni giorno di violazione** (importo preventivamente determinato, in via generale, dall'assemblea condominiale). Successivamente l'assemblea con delibera **irrogava la sanzione di €. 10.500,00 a ciascuno dei condomini sopra detti**. Questi ultimi impugnavano davanti al Tribunale la decisione assembleare che aveva inflitto la sanzione e le deliberazioni ad essa collegate, in quanto invalide per contrasto con l'art. 70 disp. att. c.c. e con il regolamento condominiale che prevedeva l'applicazione una misura sanzionatoria solo in caso di violazione dell'art. 11, e non dell'art. 10. Il condominio si costituiva in giudizio, sostenendo l'infondatezza della domanda, la legittimità della quantificazione della sanzione, l'illecita utilizzazione del marciapiede e del fabbricato condominiale da parte del conduttore.

Volume consigliare

La questione

È possibile con delibera assembleare imporre una sanzione al condomino per infrazioni al regolamento per cui non è stata prevista una misura sanzionatoria? È lecito imporre sanzioni pecuniarie per un importo superiore al limite massimo stabilito dalla legge?

La soluzione

Il Tribunale accoglie le richieste dei titolari del locale commerciale, ritenendo **nulla la delibera che ha comminato la sanzione al nudo proprietario e all'usufruttuario** del locale condotto in locazione dal rivenditore di frutta e verdura. È, infatti, risultato in modo evidente come l'articolo 12 del regolamento di condominio prevedesse l'irrogazione di una sanzione da euro 50,00 ad euro 250,00 (rivalutabili secondo gli indici Istat) nell'ipotesi di infrazioni dei divieti sanciti dall'articolo 11 dello stesso regolamento, **mentre le condotte contestate erano vietate dall'articolo 10 in relazione al quale non era prevista alcuna misura sanzionatoria**. Del resto, secondo lo stesso Tribunale la delibera impugnata si deve considerare **nulla anche perché ha irrogato una sanzione superiore all'importo massimo di euro 800**, previsto per il caso di recidiva, dall'articolo 70 disp. att. c.c.

Le riflessioni conclusive

L'art. 70 disp. att. c.c., stabilisce che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma **fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800**. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 c.c.

L'art. 70 disp. att. c.c., attiene alla disciplina dell'uso della cosa comune ed è **applicabile esclusivamente in presenza di una esplicita previsione del regolamento di condominio**, risolvendosi, in caso contrario, in una lesione dei diritti di godimento del singolo.

La sanzione, se contemplata, deve essere, quindi, necessariamente prevista in un regolamento condominiale.

La possibilità di irrogare una sanzione sulla scorta della sua previsione in una delibera **potrebbe sussistere solo se vi fosse un'esplicita previsione, a monte, nel regolamento**; in difetto, né l'amministratore - che non potrebbe essere autorizzato dall'assemblea, volta per volta, ad irrogarla - né l'assemblea - che non potrebbe irrogarla direttamente (in vece dell'amministratore) - potrebbero avere

tale titolarità.

L'imposizione di una sanzione, disposta dal regolamento (contrattuale) di condominio, **non assume, però, natura negoziale**, non risolvendosi in una limitazione dei diritti dei singoli condomini sulle cose comuni o sulle proprietà esclusive, in quanto si riferisce alla disciplina dell'uso delle cose comuni dell'edificio in comunione. La natura regolamentare della clausola che prevede le sanzioni pecuniarie per l'inosservanza del regolamento condominiale, consente, dunque, la possibilità di una modificazione da parte dell'assemblea condominiale che deliberi con il quorum di cui all'art. 1136 c.c., comma 2.

In ogni caso - così come prevede l'art. 70 disp. att. c.c., il regolamento condominiale **non può prevedere sanzioni diverse da quelle pecuniarie**, ovvero diversamente afflittive, poiché ciò sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, che non conferiscono al privato, se non eccezionalmente, il diritto di autotutela. (si veda Cass. civ., sez. II, 16/01/2014, n. 820: nella specie, applicando il principio, la S.C. ha cassato la decisione di merito che aveva dichiarato legittima la sanzione regolamentare della rimozione delle autovetture irregolarmente parcheggiate dai condomini nell'area comune).

Rimane fermo poi che l'art. 70 disp. att. c.c., in base al quale il regolamento di condominio può prevedere delle sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori delle sue disposizioni, **ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una c.d. "pena privata" che ha come destinatari i condomini**. Essa pertanto **non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali**, i quali, ancorchè si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale (Cass. civ., sez. II, 17/10/1995, n. 10837).

Allo stesso modo non è possibile irrogare sanzioni superiori al limite massimo stabilito dalla legge (800 euro).

Volume consigliare

<https://www.diritto.it/non-e-possibile-con-delibera-assembleare-imporre-una-sanzione-al-condomino-per-infrazioni-al-regolamento-per-cui-non-e-prevista-una-misura-sanzionatoria-ne-e-lecito-imporre-sanzioni-oltre-il-limite/>