

Condominio: illecita l'introduzione nel regolamento condominiale di sanzioni diverse da quelle pecuniarie

Autore: Redazione

In: Sentenze

Biancamaria Consales

È quanto stabilito dalla Suprema Corte di cassazione nella sentenza n. 820 del 16 gennaio 2014. La delibera del condomino con cui l'assemblea condominiale determina la rimozione coatta dell'auto del condomino, con spese a suo carico, per il caso d'inosservanza delle disposizioni concernenti la regolamentazione dell'uso dei parcheggi comuni, deve ritenersi nulla, in quanto contraria alla legge.

Nella fattispecie, gli Ermellini, con la decisione in oggetto, hanno ribadito che il regolamento di condominio non può stabilire ulteriori sanzioni, in aggiunta alla previsione di cui all'art. 70 disp. att. c.c.

La decisione riguarda un caso sorto prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio, e dei correttivi prescritti dal così detto decreto destinazione Italia ma conserva tutta la propria efficacia anche nella vigenza della nuova disciplina.

Nella fattispecie, alcuni condomini avevano impugnato una deliberazione assembleare con la quale era stata decisa la regolamentazione dell'uso di uno spazio comune, prescrivendo la possibilità di parcheggiare un'autovettura per ogni condomino, nonché le sanzioni per il caso d'inosservanza di quella decisione.

In particolare, la

delibera condominiale aveva previsto la rimozione del mezzo con spese a carico del condomino che aveva commesso l'infrazione.

Essendo stata l'impugnazione respinta sia in primo che in secondo grado, la questione veniva dai ricorrenti condomini proposta dinanzi alla Suprema Corte, adducendo, tra le principali motivazioni di

impugnazione, l'illiceità della sanzione prevista dalla deliberazione contestata, per contrarietà alla legge.

I giudici di Piazza Cavour, accogliendo il ricorso dei condomini, hanno chiarito che “qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall'art. 70 disp. att. c.c., la previsione di una sanzione pecuniaria, avente natura di pena privata, a carico del condomino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari ad Euro 0,05 (Cass. Sez. 2, sentenza n. 10329 del 21/4/2008; Cass. n. 948 del 26/1/1995). A maggior ragione, dunque, non si può ritenere che sia consentito introdurre nel regolamento condominiale sanzioni diverse da quelle pecuniarie, ovvero diversamente “afflittive”, ciò che sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento che non consentono al privato, se non eccezionalmente, il diritto di autotutela”.

<https://www.diritto.it/condominio-illecita-l-introduzione-nel-regolamento-condominiale-di-sanzioni-diverse-da-quelle-pecuniarie/>