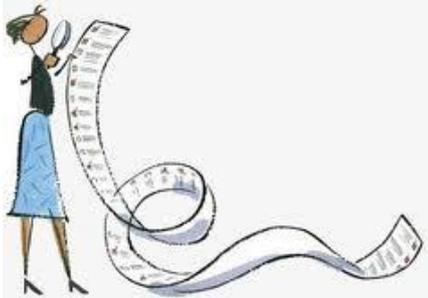


23 agosto 2010 9:15

Condominio. Regolamento e sanzioni pecuniarie

di [Alessandro Gallucci](#)

Il regolamento condominiale e' il documento su gestione e conservazione delle parti comuni e le relative norme per la specifica ripartizione delle spese.

E' obbligatorio nei condomini che contano piu' di dieci partecipanti.

Ogni condomino puo' prendere l'iniziativa per la formazione e la revisione del regolamento.

Tale documento e' validamente approvato se la deliberazione di adozione riporta il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino quanto meno la meta' del valore dell'edificio.

Questo e' il regolamento di origine e natura assembleare.

I comproprietari, al di la' della strada assembleare e solo in quei casi in cui il regolamento e' obbligatorio, possono adire l'Autorita' Giudiziaria affinche' sia essa a provvedere alla formazione dello stesso.

In tal caso si parlera' di regolamento di origine giudiziaria che per contenuto sara' identico a quello di origine assembleare. L'unica differenza, per l'appunto, e' l'organo che ha provveduto ad adottarlo.

In entrambi i casi, ai sensi dell'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile, *"per le infrazioni al regolamento di condominio puo' essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento (leggasi 5 cent./euro n.d.A.). La somma e' devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie"*.

E' chiaro che sara' il regolamento a prevedere ipotesi e modalita' pratiche d'erogazione della sanzione.

In ogni caso e' da ritenersi legittimo, in virtu' dei poteri conferitigli dalla legge che all'art. 1130 c.c. prevede espressamente che l'amministratore debba curare l'osservanza del regolamento di condominio, che la facolta' di sanzionare sia esercitabile dallo stesso mandatario senza il preventivo assenso dell'assemblea (cfr. Cass. 26 giugno 2006 n. 14735).

L'importo della sanzione (la norma parla delle vecchie cento lire) non e' mai stato adeguato all'attuale costo della vita.

E' chiaro che la sua irrisorieta' finisce per sminuire e di fatto rendere lettera morta l'art. 70 disp. att. c.c.

Posto che l'art. 72 disp. att. c.c. non inserisce questo art. 70 tra le norme inderogabili, in tale contesto ci si e' domandati se i regolamenti possano prevedere delle deroghe riguardo all'entita' della sanzione. Cio' per consentire un adeguamento della stessa all'attuale valore della moneta. La risposta e' negativa.

Al riguardo la Cassazione e' costante nell'affermare che Se l'art. 70 disp. att. c.c., prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio puo' essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma "fino a lire cento", cio' significa che non possono essere previste sanzioni di importo maggiore (cosi' Cass. 21 aprile 2008 n. 10329).

Quanto detto vale per il regolamento assembleare e per quello giudiziale.

Diverso il discorso per il regolamento di natura contrattuale. Con questo documento i condomini, volontariamente ed unanimemente, possono decidere di porre delle limitazioni all'uso delle cose comuni e delle unita' immobiliari. Al pari di un contratto – che nel caso di inadempimenti puo' prevedere l'applicazione di penali o clausole altrimenti dette – il regolamento accettato da tutti i condomini potra' contenere sanzioni per la violazione delle norme in esso contenute di misura superiore a quelle previste dall'art. 70 disp. att. c.c.