



**CORSO DI FORMAZIONE ANNUALE 2019
PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
art. 71 bis disp. att. cod. civ. - d.m. 13.8.14 n. 140**

Avv. Alvisè Cecchinato
www.cecchinatogeremiaavvocati.com

29.11.19 - TERZA PARTE

**LE SANZIONI PER IL MANCATO
RISPETTO DEL REGOLAMENTO DI
CONDominio E L'ITER DI LORO
APPLICAZIONE**

Art. 1138 - Regolamento di condominio

1. Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.
2. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.
3. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107 ⁽¹⁾.
4. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.
5. Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici ⁽²⁾.

testo poco cambiato dalla riforma (l. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013): (1) Comma modificato, il testo originario recitava: «Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'articolo 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107». (2) Comma aggiunto.

(diversa obbligatorietà nomina amministratore: 1129 ante riforma Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. 1129 post riforma: Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario)

NORMA RICHIAMATA IN QUANTO APPLICABILE:

Art. 1107 - Impugnazione del regolamento.

1. Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte.

2. Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

NORME RICHIAMATE IN QUANTO INDEROGABILI:

- 1118 secondo comma (Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni)
- 1119 Indivisibilità
- 1120 Innovazioni
- 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore
- 1131 Rappresentanza
- 1132 Dissenso dei condomini rispetto alle liti
- 1136 Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni
- 1137 Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

n.b., sui limiti:

- 1138 IV comma prima parte: Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni,
- 1138 IV comma seconda parte: Le norme del regolamento in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137
- 1138 V comma: Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici
- sino a qualche tempo fa (ultima sentenza del 1987), la giurisprudenza riteneva che il limite dell'ultimo comma dell'art. 1138, ossia la necessità di rispettare quegli otto articoli specificamente richiamati siccome inderogabili, valesse solo per i regolamenti contrattuali e non anche per i regolamenti contrattuali; quindi distinguere tra gli uni e gli altri era all'evidenza fondamentale; ora (sentenze del 1990 e del 1998) è il contrario, nel senso che tutti i regolamenti devono rispettare i limiti.

- Art. 70 Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie
1. 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⁽¹⁾.
 2. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice⁽²⁾.

testo molto cambiato dalla riforma (l. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013), e anche dopo

Il testo originario recitava: «Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».

- riforma: sostituzione con l'attuale primo comma

- d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito in l. 21 febbraio 2014, n. 9: aggiunta dell'attuale secondo comma

QUINDI, LE SANZIONI:

- possono corrispondere solo a “infrazioni al regolamento di condominio”
- possono consistere solo in “pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800”
- sono applicate dall’assemblea con delibera (no delega all’amministratore) a maggioranza qualificata (no maggioranza semplice; vota anche l’autore della infrazione ? vedi questione del conflitto di interessi)
- (devono essere già previste e in modo specifico)
- (devono essere contestate)
- (devono essere motivate)
- (possono essere impugnate) (con la delibera: sindacato della Autorità Giudiziaria ? solo validità norma regolamento e solo fatto oggettivo infrazione ? anche elemento soggettivo autore ? entità sanzione ? cumulo sanzioni ?)
- come riscuotere ? (no decreto ingiuntivo)

vedi anche

Art. 63 Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie

1. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

2. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

3. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

4. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

5. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.