

## CONDOMINIO: ISTRUZIONI PER L'ABUSO

### Abusi: quali e dove

Ai fini di questo scritto si intendono abusi condominiali le situazioni in cui le parti comuni condominiali sono sottratte in tutto o in parte alla loro naturale funzione a servizio delle unità immobiliari dei condomini, a causa di situazioni o comportamenti che le danneggiano o che ne impediscono la normale fruibilità da parte di tutti i partecipanti al Condominio.

Tali situazioni principalmente sono:

- a) Occupazione delle parti comuni con beni privati di qualsiasi genere (ciò include anche il parcheggio di veicoli se non consentito dal regolamento condominiale);
- b) Immissioni di rumori od odori molesti all'interno delle parti comuni;
- c) Alterazione delle parti comuni con opere o installazioni che ne rovinino l'estetica.
- d) Utilizzo delle parti comuni con modalità che ne incrementino la naturale usura, imponendo maggiori costi di manutenzione.

Le parti comuni condominiali più tipicamente a rischio in questo senso sono: -

Cortile

- Vani scala e pianerottoli
- Atrii
- Corridoi di disimpegno di cantine e solai
- Ascensori

### Chi deve intervenire?

Qualunque condomino ha il diritto di intervenire per impedire che si verifichino abusi condominiali ma l'organo al quale la legge (art. 1130 c.c.) attribuisce il compito di disciplinare l'uso delle cose comuni e di curarne la conservazione è l'Amministratore del Condominio.

Ciò significa che i Condomini possono esigere che l'Amministratore intervenga a tutela delle parti comuni.

### Come si può intervenire?

Se gli usuali mezzi di comunicazione (telefonate, lettere ecc...) non riescono a far cessare gli abusi condominiali, l'Amministratore ha a disposizione sostanzialmente tre strumenti:

- a) La sanzione condominiale;
- b) Il ricorso all'Autorità Amministrativa;
- c) Il ricorso all'Autorità Giudiziaria.

### Contro chi si interviene?

Di regola contro chi ha materialmente compiuto l'abuso, ma non sempre è così.

Se ad esempio una violazione del regolamento condominiale è compiuta da un affittuario, può essere chiamato a risponderne il proprietario dell'immobile, se nel contratto di affitto non inserì l'obbligo del conduttore di rispettare il regolamento.

### La sanzione condominiale

La sanzione condominiale è una multa che l'Amministratore infligge al condomino che si è reso responsabile della violazione.

La multa viene inserita nel consuntivo delle spese condominiali come spesa particolare a carico del condomino interessato, il quale è pertanto costretto a pagarla come spesa condominiale di sua competenza.

Per ogni violazione può essere inflitta una sanzione, per cui può diventare molto costoso per un condomino effettuare abusi condominiali.

La sanzione è quindi in genere fortemente disincentivante degli abusi e tuttavia non è sempre una soluzione possibile.

Essa è infatti utilizzabile solo e nella misura in cui sia prevista dal regolamento condominiale, e solo se si tratti di regolamento menzionato per approvazione nell'atto di acquisto di ciascun condomino.

Nei Condomini in cui questo non si verifica, la sanzione non è applicabile o meglio si dovrebbe applicare quella fissata dalla legge, che fu stabilita nel 1943 in un importo non più aggiornato ed oggi corrispondente alla ridicola somma di €0,05.....

Inoltre, la multa non è efficace contro gli abusi che dipendono da situazioni "strutturali" e non da comportamenti occasionali (es. attività lavorative rumorose, immissioni di odori da un ristorante, ecc....), che richiedono più che una punizione in danaro un intervento positivo che ne comporti la cessazione.

### Il ricorso all'Autorità Amministrativa

E' la richiesta di intervento da parte di Vigili Urbani, Vigili del Fuoco, A.S.L., ecc....., che è possibile se gli abusi condominiali costituiscono anche violazione di leggi o regolamenti a tutela dell'interesse pubblico.

Fatta la richiesta, tutto dipende dall'Autorità Amministrativa e dalla sua efficienza nell'intervenire.

Questo è il limite più pesante di questo strumento di tutela, perché i tempi e i modi di intervento dell'Autorità Amministrativa sono spesso inadeguati.

### Il ricorso all'Autorità Giudiziaria

Si intende qui il ricorso al Giudice civile (il Giudice penale si muove quando si verificano reati, ma in tali ipotesi intervengono Polizia e Carabinieri, non l'Amministratore).

Lo strumento è spesso efficiente nel risultato, perché produce sempre l'emissione di un provvedimento la cui esecuzione, quando il ricorso è accolto, è poi nelle mani dell'Amministratore che può avere quando necessario l'assistenza della Forza Pubblica.

In questo modo è possibile sgomberare parti comuni abusivamente occupate, far rimuovere installazioni abusive, far cessare attività rumorose ecc....

Lo strumento è inefficiente nei confronti di tutte le piccole violazioni che sono conseguenza di comportamenti occasionali, contro le quali un provvedimento giudiziario resterebbe sempre sulla carta perché in pratica non potrebbe essere eseguito (es. condomino che consenta al proprio cane di sporcare le parti comuni) ed è pertanto preferibile lo strumento della multa.

I lati negativi del ricorso all'Autorità Giudiziaria risiedono nei tempi (da alcuni mesi ad alcuni anni per avere un provvedimento) e nei costi (qualche migliaia di euro dovuti all'obbligatorietà dell'assistenza da parte di un avvocato) che alla fine possono essere posti dal Giudice a carico di chi abbia compiuto gli abusi condominiali, ma devono essere anticipati da chi inizia il procedimento. E' fra l'altro possibile sottoscrivere, come Condominio, previa apposita delibera dell'Assemblea Condominiale, polizze cosiddette di "Tutela Legale", le quali, a fronte di un premio annuale, coprono le spese legali sostenute dal Condominio stesso fino ad un massimale che ovviamente è in rapporto al premio pagato.

### E se l'Amministratore non interviene?

Se l'Amministratore consente che si verifichino abusi condominiali senza intervenire, viene meno ai suoi compiti e può essere sostituito dall'assemblea condominiale.

La decisione spetta comunque alla maggioranza dei condomini.

Indipendentemente da ciò, qualunque condomino ha diritto di usare gli strumenti del ricorso all'Autorità Amministrativa e del ricorso all'Autorità Giudiziaria contro abusi condominiali, ma in tal caso le spese sono anticipate da lui, non dal Condominio.

### E gli abusi nelle parti private non condominiali?

Ciò che accade nelle unità immobiliari dei singoli condomini non può essere neppure controllato dall'Amministratore, perché esula dalla sua competenza se non produce conseguenze negative per le parti comuni.

In questi casi sono possibili ricorsi all'Autorità Amministrativa (es. per destinazioni d'uso abusive, o per violazioni alle norme sulla sicurezza), che possono essere presentati da chiunque e che l'Amministratore non ha l'obbligo di presentare se non sono coinvolte parti comuni condominiali.

