Registro di anagrafe condominiale

*di Gian Vincenzo Tortorici**

Il D.L. 145/2013, sopra già richiamato, ha integrato anche l'art.70 disp.att. c.c., stabilendo che le sanzioni economiche da comminare ai trasgressori delle disposizioni del regolamento condominiale da 200,00 a 800,00 siano stabilite dall'assemblea di condominio che deve deliberare con la maggioranza dei presenti in assemblea, personalmente o per delega, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio.
Permane il principio che la sanzione possa inerire sia ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, per esempio i proprietari e gli usufruttuari, sia ai titolari di diritti personali di godimento sulle stesse, per esempio i conduttori o i comodatari, che, si rammenta, la giurisprudenza ante legem 220/2012 ha sempre ritenuto legittimati passivi in caso di azione promossa dal condominio nei loro confronti per conseguire, anche coattivamente, l'esatto adempimento del regolamento.
La novella del 2013 ha stabilito che l'organo competente a irrogare la sanzione sia l'assemblea, con ciò esonerando l'amministratore da un incombente che si sarebbe potuto appalesare difficoltoso e/o sgradevole. Tuttavia rimane l'interrogativo concernente la tempistica dell'adozione di una siffatta delibera.
Eccettuata la fattispecie appositamente disciplinata dall'art.1117 quater c.c. relativo alla tutela della destinazione d'uso delle parti comuni, qualora l'amministratore verifichi personalmente una violazione del regolamento ovvero ne riceva denuncia scritta, ritengo debba valutare la rilevanza dell'inadempimento e conseguentemente o convocare senza indugio un'assemblea o, più probabilmente, rinviare alla prima assemblea utile la relativa decisione, soprattutto trattandosi di una mera sanzione economica, e ciò anche se il trasgressore sia recidivo nel suo comportamento. ■

**Coordinatore giuridico del CSN*

Sanzioni per violazioni al regolamento

*di Gian Vincenzo Tortorici**

La modifica introdotta dall'art.1, c.9, D.L. 23-12-2013 n°145 all'art.1130, c.1, n°6 c.c., stravolge l'originario testo legislativo della riforma della disciplina del condominio del 2012 e appare inadeguata.
Infatti, mentre l'intero numero sei si riferisce alla consistenza globale, soggettiva e oggettiva, delle singole unità immobiliari, il nuovo riferimento alle parti comuni dell'edificio non è coordinato con gli adempimenti imposti ai proprietari delle prime.
Del resto è previsto che l'amministratore, in caso di inerzia da parte di un condomino, o di incompletezza delle comunicazioni, possa persino acquisire d'ufficio le informazioni previste per la corretta tenuta del registro de quo, "addebitandone il costo ai responsabili".
E' pertanto incomprensibile il riferimento alle parti comuni dell'edificio per le quali è lo stesso amministratore a dover fornire le informazioni per le quali deve essere già in possesso delle certificazioni degli impianti tutti in forza di precedenti e ben conosciute leggi come lascia intendere l'alinea dell'articolo che recita: " L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'art. 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, - omissis-".
Considerato che il numero otto del medesimo primo comma stabilisce che l'amministratore deve conservare la documentazione inerente allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio, distinguendo i due termini, si potrebbe ipotizzare che il legislatore voglia introdurre nei condominii il fascicolo del fabbricato, se non altro per quanto attiene alla statica dell'immobile, richiamata espressamente nell'ultimo comma dell'art.1135 c.c. e nel secondo comma n°2 dell'art. 1120 c.c..
In questo modo, però, potrebbe venir meno il controllo da parte della collettività condominiale, rappresentata dall'amministratore, in merito agli interventi edilizi apportati dai singoli alle loro proprietà esclusive ma, pur essendo precluse a costoro le opere che arrechino danno alla stabilità e alla sicurezza dello stabile ai sensi del primo comma del novellato art.1122 c.c., risulta più difficoltoso per l'amministratore non solo accertarne l'esecuzione, ma soprattutto verificarne la fattibilità tecnico-giuridica.■

**Coordinatore giuridico del CSN*