

Multa condominiale: quando può essere contestata?

di Redazione Online – 01.02.2024

Nel caso in cui un soggetto che vive in condominio dovesse infrangere le disposizioni stabilite nel regolamento, egli potrebbe andare incontro all'applicazione di una multa condominiale.

Questa dev'essere disposta ufficialmente dall'amministratore, ma dovrà essere approvata in primo luogo dall'assemblea di condominio.

Il soggetto interessato avrà la possibilità di contestare la sanzione disposta nei suoi confronti in tutti i casi per i quali la multa dovesse risultare illegittima.

Approfondiamo di seguito.

Multa condominiale: misura dedicata alle piccole infrazioni

La possibilità di emettere una multa nei confronti dei soggetti che non rispettano il regolamento condominiale è prevista dalle [Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie](#) all'art. 70.

Qui si dispone in particolare che:

“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. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice.”

Per essere valida, dunque, la delibera con la quale si stabilisce la sanzione dev'essere approvata con un numero di voti pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

L'infrazione al regolamento condominiale prevede normalmente una multa pari a 200 euro, che possono aumentare fino a 800 euro se il comportamento illecito dovesse diventare recidivo.

È bene sottolineare che le sanzioni condominiali possono essere disposte solo in riferimento ad illeciti minori, e che si riferiscano unicamente all'infrazione di una regola prevista dal regolamento.

Qualora il soggetto dovesse invece aver commesso illeciti maggiormente gravosi, sarà necessario rivolgersi alle autorità giudiziarie competenti, come accade ad esempio in caso di mancato pagamento delle spese condominiali.

Quando è possibile emettere le sanzioni condominiali?

La multa condominiale pertanto può essere emessa in riferimento solo a piccoli comportamenti scorretti che riguardino la convivenza nell'edificio, come una sorta di strumento di autotutela verso chi, ad esempio, non dovesse rispettare le regole imposte sull'utilizzo delle parti comuni o la condivisione dei servizi.

Si pensi ad esempio ad un soggetto che non rispetta determinate regole stabilite dal condominio riguardo alla [ripartizione dei rifiuti urbani](#), oppure ad un soggetto che parcheggia abitualmente l'auto nel posto assegnato ad un altro.

Proprio per consentire una forma di tutela verso queste piccole infrazioni, spesso condotte appositamente da un condomino ai danni di un altro o degli altri, l'amministratore può emettere una multa condominiale nei confronti dell'inadempiente, sempre però previa approvazione dell'assemblea.

Affinché sia possibile per l'assemblea approvare una sanzione contro chi non rispetta le regole di convivenza, è necessario che la regola infranta sia una disposizione prevista nello stesso regolamento di condominio.

Non è possibile, ad esempio, decidere di applicare una sanzione di questo genere se lo stesso condominio non ha mai costituito un regolamento condominiale. Ricordiamo infatti che la predisposizione di un regolamento è obbligatoria solo se nell'edificio siano presenti oltre 10 unità immobiliari.

Allo stesso modo, la multa non sarebbe valida se dovesse essere disposta in riferimento ad un'infrazione non prevista nel regolamento, neanche se la disposizione dovesse essere inserita subito dopo che il soggetto ha commesso la violazione.

La stessa possibilità di applicare multe ai condomini, tra l'altro, dev'essere stabilita nel regolamento, altrimenti nessuna sanzione potrebbe essere ritenuta valida.

È sempre fondamentale comunque che si tratti di una sanzione a carattere pecuniario. Non è possibile, ad esempio, in quest'ottica, emettere un'imposizione di divieto di utilizzo del parcheggio nei confronti dell'inadempiente che non rispetta la ripartizione dei posti auto.

Non si potrà dunque vietargli l'utilizzo, ma sarà possibile emettere una multa nei suoi confronti. Solo in determinati casi, quando l'inadempienza si protrae per 6 mesi, è possibile per l'amministratore disporre un provvedimento con cui vieta a qualcuno di utilizzare le parti comuni.

Multa condominiale: quando si considera illegittima?

Visto quanto detto, si può dedurre pertanto che la multa condominiale emessa dall'assemblea può essere contestata ogni qualvolta questa sia ritenuta illegittima.

La sanzione può essere considerata illegittima, nello specifico, quando viene disposta in violazione dello stesso regolamento imposto dalla normativa per l'emissione delle multe, ovvero in tutti i seguenti casi:

- Se il condominio non dispone di un regolamento condominiale;
- Se il regolamento condominiale non prevede espressamente la possibilità per l'amministratore di emettere sanzioni pecuniarie;
- Se la sanzione riguarda un'infrazione non prevista nel regolamento condominiale;
- Se la clausola riguardante l'infrazione viene aggiunta al regolamento in seguito al fatto compiuto;
- Se la sanzione viene disposta dall'amministratore senza che l'assemblea abbia dato autorizzazione;
- Se la sanzione non è di natura economica.

Leggi anche: "[Regolamento condominiale: quali sanzioni per chi lo infrange?](#)"

Leggi anche: "[Liti condominiali: come si procede, a chi rivolgersi](#)"

Leggi anche: "[Provvedimenti dell'amministratore di condominio: possibile fare ricorso](#)"

Per approfondire, leggi: "[Spese condominiali: revoca del diritto alle cose comuni per chi non paga](#)"

Leggi anche: "[Deliberazioni in condominio: il singolo può opporsi all'assemblea?](#)"

Articolo tratto da *Edilizia.com*