

LA CASSAZIONE a favore e contro l' Amministratore di Condominio.

Pur non essendo materia fiscale, mi permetto segnalare tre importanti sentenze della Cassazione che, secondo il mio modesto parere, aiutano l' Amministratore in situazione che, normalmente, sono di difficile soluzione.

La prima riguarda il parcheggio delle auto nella corsia di scorrimento o scivoli di accesso ai garage, la seconda riguarda l' azione dell' Amministratore contro l' inosservanza del Regolamento di condominio, mentre la terza "mette in guardia" su possibili responsabilità anche penali.

La prima: Con sentenza 14633/12 la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha ritenuto non legittimo il parcheggio (anche se temporaneo e non abituale) delle auto lungo un corsello di transito diretto ai vari garage. In pratica alcuni condomini avevano l' abitudine di sostare lungo il vialetto di accesso ai garage, pur non impedendo il transito alle altre auto. Tale comportamento è stato ritenuto non rientrante nel disposto dell' art. 1102 in quanto limita, o riduce, la manovra e il transito alle altre auto.

Noi Amministratori conosciamo le difficoltà quotidiane nel cercare di far capire ad alcuni condomini che quel comportamento analizzato dalla Cassazione non è giusto; e siamo altrettanto consapevoli del "rischio" di essere "sostituiti" se insistiamo su posizioni non condivise da coloro che, viceversa, ritengono legittimi e dovuti quei posteggi.

Oggi, abbiamo un' arma in più per "pretendere" di non parcheggiare lungo i vialetti di accesso.

Ovviamente la sentenza si riferisce ad un caso concreto e non necessariamente valevole per altri simili, ma, comunque, è un ulteriore passo avanti nella gestione professionale del Condominio.

La seconda: Con sentenza n. 11841/2012, la Cassazione, in contrasto con un' altra precedente, afferma che, in caso di ripetuta inosservanza del Regolamento condominiale, l' Amministratore può agire direttamente contro quel condomino senza specifica autorizzazione dell' Assemblea.

In pratica, la stessa Corte, in precedenza aveva affermato che la pretesa di osservanza del Regolamento era un atto che esulava dai poteri dell' Amministratore e, quindi, per poter perseguire il contravventore era necessaria specifica delibera assembleare. Oggi, viceversa, la cura dell' osservanza del Regolamento (tra l' altro prevista dall' art. 1130 p. 1) rientra nei compiti dell' Amministratore e per l' osservanza dello stesso è già legittimato ad agire anche in sede legale.

La terza: si riporta, infine, la recentissima sentenza della Cassazione (la n. 34147 depos. Il 6/9/2012), con la quale si ritiene responsabile l' Amministratore per "negligenza", per non aver provveduto ad eliminare un "avvallamento" di parte dello spazio condominiale, e che da tale comportamento omissivo sia derivato un danno a terzi.

Anche in questo caso, come per tutti, gli avvocati non mancheranno di commentare i vari dispositivi e indicarci se essi possano ritenersi applicabili a tutti i casi simili o se, come si crede, siano limitati ai soli casi specifici e per le motivazioni in esse esposte.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE