

## Articolo 69

“I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali”.

## Articolo 70

“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”.

## SENTENZE

- Al regolamento condominiale, sia pure di natura contrattuale, non sono applicabili le norme dettate per i contratti a prestazioni corrispettive e, in particolare, la disciplina dell'eccezione di inadempimento, atteso che il principio *inadimplenti non est adimplendum* trae origine dal nesso di interdipendenza che, nei contratti sinallagmatici, lega le prestazioni delle parti, mentre le obbligazioni assunte dai condomini con il regolamento contrattuale sono indipendenti l'una dall'altra e garantiscono contemporaneamente il diritto di tutti i contraenti; ne consegue che, in ipotesi di violazione del regolamento condominiale contrattuale effettuata da un condomino, ciascuno degli altri condomini può richiedere, oltre al risarcimento la riduzione in pristino, senza che possano essere opposte eventuali violazioni del suddetto regolamento cui il richiedente medesimo abbia dato causa (Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2000, n. 977).

- In tema di condominio degli edifici, l'obbligo assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno alle parti comuni (nella specie obbligo di non sciorinare i panni dalle finestre, balconi, ecc.) ha natura di obbligazione *propter rem*, la cui violazione, pur se protratta oltre venti anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio e dell'impegno a tenere un comportamento conforme a quello imposto dal regolamento onde è sempre deducibile, stante il carattere permanente della violazione, il diritto degli altri condomini di esigere l'osservanza di detto comportamento, potendosi prescrivere soltanto il diritto al risarcimento del danno derivante dalla violazione dell'obbligo in questione (Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 1999, n. 11692).
- Considerato che l'amministratore del condominio non è legittimato a proporre azioni reali di riduzione in pristino nei confronti dei singoli condomini contro la volontà dell'assemblea, in caso di violazione da parte di singoli proprietari delle norme del regolamento condominiale prevedenti limiti alle innovazioni nelle proprietà individuali (nella specie recepiti come servitù reciproche nei singoli contratti di acquisto), non è configurabile la responsabilità dell'amministratore che abbia ommesso di agire in giudizio contro i responsabili al fine di conseguire la riduzione in pristino, qualora il medesimo abbia investito delle specifiche questioni l'assemblea del condominio e la stessa abbia deliberato, sia pure a maggioranza, di tentare di risolvere in via extragiudiziale i contrasti insorti tra i vari comproprietari (Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 1999, n. 11688).
- E' manifestamente inammissibile, in riferimento agli artt. 3, 41 e 42 della Costituzione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 70 att. c.c., nella parte in cui prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio possa essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento (Corte cost., ord. 11 dicembre 1997, n. 388).
- L'art. 70 att. c.c., in base al quale il regolamento di condominio può prevedere delle sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori delle sue disposizioni, ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una cosiddetta pena privata che ha come destinatari i condomini. Essa, pertanto, non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali, i quali, ancorché si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale (Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 1995, n. 10837).
- In tema di condominio, poiché l'art. 70 att. c.c. prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento, sono nulle, in quanto *contra legem*, le eventuali disposizioni del regolamento di condominio che dovessero prevedere sanzioni di importo maggiore. (Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1995, n. 948).
- Ove un regolamento condominiale imponga ad ogni condomino un obbligo di non fare se non previa autorizzazione dell'amministratore, l'inadempimento dell'obbligazione relativa comporta - ex art. 2933 c.c. - il diritto degli altri partecipanti alla comunione di ottenere che sia distrutto, a spese dell'obbligato, ciò che è stato fatto in violazione dell'obbligo, senza che sia necessario accertare se sia stato recato un danno alle parti comuni dell'edificio, come prevede la norma di cui all'art. 1122 c.c. (Corte app. civ. Torino, 3 luglio 1991, n. 905).
- In mancanza di una esplicita previsione regolamentare, è illegittima una deliberazione condominiale nella parte in cui stabilisce, a carico di alcuni condomini, l'irrogazione di sanzioni pecuniarie per la violazione del regolamento di condominio (Pret. civ. Verona, 12 febbraio 1990, n. 135).
- La violazione di una clausola del regolamento condominiale relativa all'uso delle unità immobiliari è sanzionabile unicamente per via di risarcimento del danno e quindi, data la natura strumentale delle misure cautelari, non può dar luogo ad un provvedimento d'urgenza a norma dell'art. 700 cod. proc. civ. (Pret. civ. Roma, 28 novembre 1986).

- La disposizione di cui all'art. 70 disp. att. cod. civ. - secondo la quale, per le infrazioni al regolamento di condominio, può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire 100 - è derogabile dal regolamento condominiale, non essendo la medesima disposizione inderogabile a norma del successivo art. 72 (Giud. conc. Caserta, 22 luglio 1985, n. 15).
- La sanzione prevista dall'art. 70 disp. att. cod. civ. può essere applicata anche nei confronti del conduttore dell'unità immobiliare facente parte del condominio (Giud. conc. Caserta, 22 luglio 1985, n. 15).