

» di **Corrado Sforza Fogliani\***

# La lente sulla casa

## Condominio e guerra ai disturbatori

**P**uò accadere che determinate attività svolte in locali di proprietà esclusiva rechino disturbo agli altri condomini dello stabile e che, di conseguenza, l'amministratore di condominio sia chiamato ad attivarsi per far cessare gli abusi. Ma può l'amministratore intervenire? Al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. Per i giudici l'amministratore di condominio ha senz'altro titolo, laddove il regolamento contenga determinate prescrizioni riferibili all'uso delle proprietà esclusive la cui inosservanza comporti conseguenze negative sugli interessi condominiali («al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio»).

E ciò anche facendo ricorso alla via giudiziale (Cass. sent. n. 8486 del 6.8.99 e sent. n. 14735 del 26.6.06). Tale orientamento - alla luce del dlgs 28/2010, in tema di mediazione, e dalla legge 220/2012 di riforma della disciplina condominiale - è da ritenersi parzialmente da rivedere. Non certo con riferimento al principio generale: l'amministratore ha conservato in pieno le sue attribuzioni. Da rivedere è la possibilità di ricorrere autonomamente alla via giudiziaria.

Il quadro normativo del dlgs 28/2010 impone, infatti, per le controversie in materia di condominio l'esperimento di un preliminare procedimento di mediazione a pena di improcedibilità della domanda. Procedimento al quale l'amministratore risulta legittimato a partecipare a seguito di decisione da

assumersi, sia in prima sia in seconda convocazione, con il quorum deliberativo di cui all'art. 1136, secondo comma del Codice Civile, cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio.

*\*Presidente Centro Studi Confedilizia*

[@SforzaFogliani](#)

