

avvocato appone una targa professionale nel vano antistante il portone d'ingresso del condominio: l'amministratore può intimare la rimozione della targa in quanto non autorizzata

L'assetto normativo che disciplina il condominio e che si estrinseca, tra l'altro, nell'obbligo di osservare il regolamento di condominio, nel potere - dovere dell'amministratore di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, nonché nel potere dell'amministratore di adottare provvedimenti, obbligatori per i condomini, nell'ambito dei suoi poteri conduce a ritenere che i condomini, per l'ordinato svolgimento della vita condominiale, si siano assoggettati al regolamento, demandandone l'attuazione pratica all'assemblea e all'amministratore, secondo i poteri e i limiti tracciati nel regolamento stesso e nella legge.

Va da sé che i margini di opinabilità interpretativa che sono intrinsecamente connessi all'interpretazione e all'applicazione concreta dei testi normativi e regolamentari rientrano nel fisiologico dipanarsi della vita del condominio. Né risulta per converso innalzata la soglia oltre la quale si connota di illiceità, soprattutto in relazione alla tutela del possesso, l'attività del condominio e dell'amministratore che, ragionevolmente facendo richiamo delle disposizioni regolamentari o di legge, richiamino il singolo condomino all'osservanza dei medesimi. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria. Ciò significa che l'amministratore, anche laddove vi siano incertezze o dubbi interpretativi, può adottare provvedimenti di portata obbligatoria per il condomino e che questi può fare ricorso all'assemblea o anche, direttamente, proporre impugnativa. Fuoriesce quindi dalla prospettiva della lesione possessoria un'ipotesi in cui non solo non vi sia stata materiale coazione possessoria, il che esclude lo spoglio, ma anche quella in cui la contestazione dell'agire del singolo condomino sia effettuata mediante un provvedimento astrattamente riconducibile nell'ambito delle prescrizioni regolamentari e dei poteri spettanti all'amministratore. Ciò è quanto ha ribadito la **Corte di Cassazione con la Sentenza n. 10347/2011**. Il caso in esame riguarda un avvocato che aveva apposto la targa professionale nel vano antistante il portone condominiale. In seguito a una segnalazione di alcuni condomini, impersonalmente verbalizzata nell'assemblea condominiale, l'amministratrice del Condominio invitava l'avvocato a rimuovere la targa. L'avvocato si opponeva, depositando ricorso per la manutenzione del possesso, lamentando la turbativa costituita dalla opposizione manifestata dal condominio e dalla amministratrice alla collocazione della targa. La Corte di Appello di Genova riteneva sussistente la denunciata molestia di diritto, perché la lettera inviata aveva indicato un termine per l'adempimento e aveva caratteristiche di serietà e era sorretta da animus turbandi. Affermava a tal fine che l'atto era illegittimo, perché la targa era stata apposta, senza la prevista autorizzazione, non sulla facciata o nei muri delle scale e ballatoi, ma su una parete perpendicolare rispetto al portone a vetri del vano antistante il portone, vano che sta quindi tra il perimetro esterno del fabbricato e il portone. Di diverso avviso la Cassazione. Il giudice di appello ha considerato l'operato dell'amministratore alla stregua di quello di qualsiasi terzo che, ingerendosi nella

sfera possessoria del ricorrente, avesse preteso da questi un comportamento abdicativi dei diritti sulla cosa posseduta. In tal modo la sentenza ha commesso un duplice errore, ignorando la posizione del condominio e dei condomini, che in quanto compossessori, hanno diritto di far valere, anche tramite l'amministratore, le proprie pretese sull'uso delle cose comuni nonché l'osservanza del regolamento. Inoltre, assumendo che ogni volta in cui il Condominio vanti erroneamente nei confronti del condomino una pretesa, che si riveli in seguito illegittima, vi sia una responsabilità dell'amministratore quale coautore di un atto di turbativa possessoria. Precisati i principi di cui sopra, che regolano l'assetto normativo che disciplina il condominio, la Corte ha aggiunto che l'argomento esposto nella sentenza impugnata, secondo cui l'amministratore avrebbe potuto dar seguito alla sollecitazione raccolta nel verbale di assemblea solo in forme prudenti e giuridicamente adeguate e pertanto sarebbe stata ammissibile solo una lettera contenente una mera segnalazione del problema costituito dalla collocazione della targa in luogo ritenuto non consentito, nonché che costituirebbe violazione del possesso una lettera di ben chiaro contenuto precettivo, trasmessa per raccomandata e con determinazione di un tempo per l'adempimento, avrebbe definito e giustificato abnormemente l'attività consentita all'amministratore e al condominio. Ma, a fronte di violazioni del regolamento ragionevolmente qualificabili in tal senso da parte dell'amministratore, questi ha il potere di adottare provvedimenti obbligatori. Nel caso di specie, l'atto dell'amministratore non attingeva neppure la soglia del provvedimento precettivo, con ciò è illogica sul punto la motivazione del giudice di appello, che trae, dalla forma della raccomandata e dalla fissazione di un termine, addirittura la ragione della qualificazione dell'atto quale turbativa del possesso, trascinandolo fuori dall'alveo dell'esercizio ragionevole delle funzioni dell'amministratore condominiale.

Anna Teresa Paciotti