

28 GENNAIO 2014

L'amministratore non risponde del mancato affitto

di Patrizia Maciocchi

L'amministratore non può costringere i condomini ad essere educati. Per questo non può considerarsi responsabile se il portone viene sempre lasciato aperto, sia da chi abita nel palazzo sia da chi entra per andare negli esercizi commerciali che si trovano nello stabile. Finisce in Cassazione un querelle tra un avvocato, proprietario di un appartamento in uno stabile considerato un "porto di mare" e l'amministratore che vince la partita giudiziaria. Il legale considerava l'amministratore responsabile del mancato affitto della sua casa perché, a suo dire, chi aspirava a diventare suo affittuario fuggiva spaventato da varie circostanze: una rissa tra viados, le cassette postali difettose e il portone sempre aperto. L'avvocato aveva dunque trascinato in tribunale l'amministratore considerandolo responsabile di "mala gestio". Dalla sua il legale aveva però solo un testimone poco attendibile. La Cassazione si insopettesce, infatti, per la presenza al momento giusto e nel posto giusto, del sedicente cliente del principe del foro che giurava di essere stato testimone di tutti i fatti lamentati dal ricorrente. Versioni strumentali alla tesi sostenuta dall'avvocato: poco credibile la presenza del cliente nei pressi di un palazzo in cui il legale non aveva uno studio ma solo una casa vuota. Per il resto i giudici hanno verificato che l'amministratore non era rimasto inerte, ma era intervenuto per cambiare le cassette postali che non risultavano difettose, aveva inoltre fatto riparare il portone e scritto diversi esposti alle autorità competenti, chiedendo la tutela degli abitanti di un condominio di "frontiera" e la riservatezza della loro corrispondenza. I giudici di merito avevano verificato che il portone restava aperto per l'incuria delle persone. La Cassazione, con la sentenza n. 148, ricorda che l'amministratore non è responsabile per l'ingresso di terzi in un palazzo né ha alcun potere coercitivo e disciplinare nei confronti dei condomini.

28 GENNAIO 2014