

In Cassazione funziona il filtro sulle liti condominiali

Convegno Anaci

La definizione accelerata introdotta dalla riforma riduce il contenzioso

Annarita D'Ambrosio

Conoscenze giuridiche fondamentali per l'amministratore di condominio, insiste il presidente nazionale Anaci Francesco Burrelli e l'appuntamento di Baveno, il decimo convegno giuridico di Anaci, al quale hanno partecipato oltre mille amministratori, si è confermato un importante momento di riflessione.

I lavori sono stati aperti quest'anno dall'intervento del presidente aggiunto di Cassazione Pasquale D'Ascola. «La riforma Cartabia - ha spiegato - ha introdotto una nuova metodologia di filtro dei ricorsi nel tentativo di far accedere alla decisione formale solo quelli meritevoli di approfondimento e invece definire in via accelerata quelli inammissibili o manifestamente infondati. Ciò avviene tramite una proposta del presidente di sezione, il consigliere delegato comunica al ricorrente in sintesi i motivi del probabile rigetto del ricorso o della manifesta infondatezza e il legale può entro 40 giorni o tacere, il che significa rinunzia al ricorso, o insistere nonostante il parere non favorevole. Proseguire espone però, qualora il ricorso fosse confermato inammissibile, a rilevanti spese di giudizio e sanzioni per lite temeraria».

Ecco allora che «grazie all'impulso dato dalla presidente Margherita Cassano - ha precisato D'Ascola - la previsione è stata ampiamente applicata soprattutto in tema di liti condominiali. Il dato interessante è che su 90 proposte di definizione accelerata ne sono state accolte 83 e solo sette hanno proseguito l'iter. La percentuale risulta più alta rispetto anche alle altre materie».

Un dato che il presidente della II sezione della Suprema corte Felice Manna si spiega in considerazione del fatto che «nella materia condominiale si è formata, su alcuni temi, una giurisprudenza ormai consolidata e consapevole, temi che sono stati spesso al centro di pronunce delle Sezioni unite.

Su tutte c'è da citare la sentenza della Cassazione 9839/2021 che, ritenendo residuale la nullità della delibera condominiale rispetto all'annullamento, ha consentito tante proposte di definizione accelerata».

Quali i temi condominiali maggiormente trattati in Cassazione? D'Ascola ne individua due: questioni relative alla necessità che tutti o solo alcuni condòmini debbano partecipare a talune decisioni e la vincolatività delle previsioni regolamentari.

Manna, invece, non si sbilancia sulla possibilità che siano nel prossimo futuro le questioni legate al tema superbonus ad essere le più trattate.

«C'è uno zoccolo duro di temi al centro dei contenziosi - precisa - anche se si fa strada la questione della prevalenza dell'interesse comune, la solidarietà condominiale che, pure se non citata in sentenza, emerge come centrale nelle decisioni».

E il futuro? Sguardo al tema della sicurezza degli edifici e della direttiva case green in chiusura dei lavori. «Ci attendono cambiamenti molto rilevanti - ha chiosato il presidente Burrelli - Ecco che anche il diritto dovrà seguire la tabella di marcia dell'innovazione».