

Diritto condominiale da innovare

Giunge alla decima edizione il tradizionale convegno giuridico Anaci, Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, che si svolgerà a Baveno il 22 marzo dalle 9 alle 19 (presso Il Grand hotel Dino). Il «Condominio in Cassazione» aprirà la giornata con il focus sugli ultimi orientamenti curato da Pasquale D'Ascola, presidente aggiunto della Corte di cassazione. Poi la mattinata proseguirà approfondendo il tema del regolamento di natura contrattuale e della tutela dell'ambiente: si parlerà di impianto fotovoltaico e instal-

lazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici. Rendiconto condominiale nel pomeriggio di lavori, con l'attenzione sulla procedura civile, le pregiudiziali nelle cause condominiali, grazie all'intervento del presidente della II sezione della Cassazione Felice Manna, introdotto dall'avvocato Eugenio Corraeale. A seguire approfondimento sugli interessi condominiali e individuali, per chiudere sul futuro prossimo, ovvero l'attuazione della direttiva Case green, che il 12 marzo ha chiuso il suo percorso al Parlamento europeo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'intervento

LA SICUREZZA GIUSTIFICA IL SACRIFICIO DEL SINGOLO CONDOMINO

Francesco Burrelli* e Edoardo Riccio**

Gia pre riforma (legge 220/2012) due norme esplicitamente certificavano l'esistenza del concetto di interesse condominiale: l'articolo 1123, comma 1 del Codice civile, che ripartisce le spese necessarie «per la prestazione dei servizi nell'interesse comune» e l'articolo 1130, numero 2 del Codice civile, che attribuisce all'amministratore la disciplina «della fruizione dei servizi nell'interesse comune».

La riforma del 2012 ne ha aggiunta una terza: l'articolo 1117

ter del Codice civile che, con maggioranza speciale, consente di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni «per soddisfare esigenze di interesse condominiale».

Il condominio è connotato da uno spirito di servizio agli interessi diffusi, attuali e futuri, dei suoi abitanti, purché esercitato temperando le esigenze di rinnovamento con il rispetto di quelle oggi comunemente condivise. La base di partenza perciò è l'interesse comune, inteso come l'esigenza di soddisfazione di un bisogno dei

condòmini in quanto tali.

Lo strumento per perseguire l'interesse del gruppo è la delibera che, qualora comprima il diritto di proprietà esclusiva, è da ritenersi nulla. Ciò che ci preme sottolineare però è che pronunce di legittimità, a partire da Cassazione 25292/2015, hanno portato allo svilupparsi di un filone giurisprudenziale secondo il quale nel bilanciamento tra il diritto del condominio di intervenire sulle strutture portanti dell'edificio e il diritto del singolo condomino di non vedere leso il proprio diritto di proprietà esclusiva, la preminenza è attribuita al diritto del condominio, se l'intervento può essere eseguito a fronte di un mero indennizzo di natura economica.

In altre parole in tema di sicurezza dell'edificio il sacrificio imposto al singolo appare una conseguenza necessaria per il perseguimento dell'interesse comune. Anche guardando ai valori costituzionali (articoli 2 e 3 della Costituzione) si apprezza nel condominio uno stretto legame fra proprietà individuale e comune.

Il giudizio di bilanciamento degli interessi contrapposti necessita perciò di un ammodernamento alla luce delle acquisizioni normative, anche di rango sovranazionale, soprattutto per gli interventi necessari per soddisfare esigenze strutturali, tecnologiche ed energetico-ambientali che, in un prossimo futuro, interesseranno le case degli italiani. Nulla esclude che, esaminando la legittimità delle relazioni condominiali dedotte in lite, in particolare la delibera condominiale, il giudice possa ritenerla valida anche ove ecceda il limite della ragionevole tollerabilità, purché siano applicabili superiori e preminenti valori dell'ordinamento, anche provenienti da fonti sovraordinate.

*presidente nazionale Anaci

**presidente Centro studi Anaci

© RIPRODUZIONE RISERVATA