

Nel condominio la proprietà privata ci sta stretta

Brevi note su una riforma con tante ombre e molte perplessità

Di Silvio Boccalatte

1. Una riforma rivolta verso la direzione sbagliata.

Dopo circa settant'anni, nel dicembre 2012 il Parlamento italiano ha approvato una modifica complessiva della disciplina codicistica in materia di condominio: da alcuni decenni si voleva riallineare la normativa del 1942 alle innumerevoli novità che hanno via via interessato la realtà del condominio in conseguenza dello sviluppo sociale e scientifico nel frattempo intervenuto. In questo senso la recente riforma è di certo storica.

Va rilevato che proprio la strutturale inadeguatezza del codice civile ad affrontare le svariate ed eterogenee problematiche che si ponevano all'attenzione degli interpreti e degli operatori aveva prodotto una significativa stratificazione di giurisprudenza: di fatto, il diritto condominiale era progressivamente divenuto una sorta di piccola enclave di diritto giurisprudenziale in un mare di diritto scritto. Nessuno poteva dire di conoscere il condominio senza aver studiato attentamente sia le sentenze della Cassazione sia quelle dei giudici di merito: nonostante alcuni scossoni ben noti agli addetti ai lavori, il placido susseguirsi di decisioni era sostanzialmente riuscito a stabilizzare il settore, dimostrando in modo evidente come il lento e costante lavoro di giudici, avvocati e studiosi sia in grado di svolgere una funzione di sviluppo e adeguamento del diritto alla realtà in evoluzione. Ciononostante, l'opinione pubblica (e gran parte della dottrina) spesso fatica a focalizzare correttamente l'importante ruolo della giurisprudenza nei sistemi di *civil law* come quello italiano, di certo non riconducibile alla banale (e ideologica) figura della "bocca della legge", e concepisce ogni modifica del diritto solo come equivalente a una modifica della legge.

Ad ogni modo, viste le forti pressioni a favore di una complessiva modifica del testo delle disposizioni del codice civile dedicate a regolamentare il condominio, si sarebbe potuta cogliere l'occasione per intervenire incisivamente solo sugli aspetti che più si erano dimostrati forieri di contenzioso. In particolare, lo strumento più adatto per ridurre l'abnorme quantità di controversie originatesi nei condomini sarebbe stato quello di elevare il regolamento di condominio a vero e proprio baricentro delle fonti del diritto in materia: il condominio è ontologicamente una manifestazione della proprietà privata immobiliare e come tale dovrebbe essere trattato, lasciando ai condomini il maggior perimetro possibile di libertà.

Lo strumento del regolamento c.d. "contrattuale", cioè il regolamento di condominio espressamente accettato da tutti i condomini all'atto di acquistare la propria unità immobiliare, specificamente, dovrebbe subire il minor nume-

KEY FINDINGS

- A dicembre 2012 è stata approvata la riforma del condominio, un intervento atteso da decenni su una normativa del 1942. Tale riforma è tuttavia una grande occasione persa;
- Il legislatore è intervenuto stringendo ancor di più le maglie della legge, specificando dettagli che prima erano lasciati all'approfondimento e all'elaborazione giurisprudenziale e aumentando la massa di disposizioni applicabili alla vita del condominio. Nel breve termine è probabile che queste modifiche producano un ulteriore aumento del contenzioso;
- Inoltre alcuni cambiamenti (l'eliminazione del requisito dell'unanimità dei condomini, l'introduzione di nuovi vincoli al regolamento di condominio, i maggiori oneri burocratici a carico dell'amministratore, la riforma della responsabilità verso terzi) appaiono incompatibili coi diritti dei condomini;
- La soluzione logica ai problemi del condominio sta piuttosto nell'individuare nel regolamento di condominio - espressamente e liberamente accettato da tutti i condomini - il baricentro delle fonti del diritto in materia e garantire ai condomini la massima libertà nell'auto-organizzarsi.

Silvio Boccalatte è avvocato e Fellow dell'Istituto Bruno Leoni

ro possibile di intromissioni da parte della legge: la libertà delle parti dovrebbe essere realmente massima. Così, tanto per citare un esempio ampiamente noto, non si comprende per quale motivo un regolamento contrattuale di condominio non possa autonomamente determinare un modulo di gestione del fabbricato ma, al contrario, sia inderogabilmente tenuto a conformarsi a quello determinato dal codice civile: l'incredibile numero di cause originate da contestazioni sulla regolarità formale delle assemblee di condominio subirebbe una drastica riduzione se i condomini potessero scegliere, oltre al colore della moquette e altre amenità, anche il set di regole che amministrano il proprio immobile.

Non a caso, il fenomeno delle “città private”, così diffuso negli Stati Uniti da interessare quasi sessanta milioni di cittadini, si regge sul principio secondo il quale ogni soggetto che voglia accedere a tali agglomerati di immobili deve accettare espressamente un regolamento – normalmente un vero e proprio contratto – recante ben più delle regole di uso dei beni comuni ma anche veri e propri modelli di gestione della “cosa collettiva” (“collettiva”, cioè di tanti soggetti, non “pubblica”, cioè di un ente pubblico). Si tratta di regolamenti talvolta così ricchi di significato e così lontani dal paradigma del “banale” regolamento di condominio, da assumere il ruolo di vere e proprie “costituzioni private”: così il nuovo condomino (o co-conduttore: i modelli di gestione delle città private sono i più variegati immaginabili), quando sceglie un'unità immobiliare, non opta solo a favore di qualche muro, di un mucchio di pietre e di qualche aiuola, ma sceglie anche l'insieme di regole che ritiene più confacente al proprio stile di vita e alle proprie necessità. Incidentalmente, si badi che le dimensioni non contano: si possono trovare piccoli villaggi privati così come città abitate da decine di migliaia di persone dove le istituzioni scaturiscono parimenti dal consenso espresso attraverso l'accettazione di un “contratto” iniziale e in cui non esiste una istituzione “pubblica” come il Comune. Certo i modelli organizzativi differiscono moltissimo, ma, d'altra parte, non si vede come lo stesso approccio possa essere adeguato sia alle micro-realtà sia ai grandi agglomerati urbani.

In Italia queste considerazioni sembrano del tutto aliene dal dibattito dottrinale e politico: da noi lo stesso “vestito”, cioè il modulo unico di gestione del condominio dettato dal codice civile, deve andare bene per tutte le “tagli”, cioè per tutte le esigenze e per tutti i soggetti. Senza eccezioni.

Si comprende, allora, perché la riforma del diritto condominiale approvata in via definitiva negli ultimi giorni del 2012 costituisca, essenzialmente, una grande occasione perduta: invece di procedere nel senso di una semplificazione delle norme attraverso un notevole aumento della sfera di autonomia (nel senso etimologico del termine) privata che si possa estrinsecare nel regolamento, il legislatore ha pensato di intervenire stringendo ancor di più le maglie della legge, specificando dettagli che prima erano lasciati all'approfondimento e all'elaborazione giurisprudenziale e aumentando la massa di disposizioni applicabili alla vita del condominio.

Ad avviso di chi scrive, questa scelta del legislatore si rivelerà un errore grossolano, frutto di un'erronea comprensione delle dinamiche tipiche della vita nel condominio e delle radici dei contenziosi che ne scaturiscono: dalla riforma non deriverà alcun effetto di deflazione delle cause. Anzi, almeno in un primo tempo, le controversie aumenteranno di numero perché ogni modifica (anche solo della formulazione linguistica) delle disposizioni porta sempre con sé un effetto destabilizzante delle interpretazioni consolidate, oltre che un'intrinseca incertezza.

Questa impostazione generale, che proprio non convince e che conduce il nuovo testo verso livelli di prolissità sconosciuti al periodare del codice civile, comporta an-

che un'altra conseguenza: la maggioranza delle nuove disposizioni non è altro che la trasposizione in termini legislativi di principi giurisprudenziali elaborati negli svariati decenni di vigenza del testo del 1942. Da un lato, quindi, buona parte della riforma risulta superflua, dall'altro lato, però, la trasposizione in termini testuali di principi giurisprudenziali costituisce sempre un'attività alquanto delicata e rischiosa e gli effetti possono essere i più disparati: spesso si rende solo più farraginoso un testo altrimenti semplice, talvolta si ottengono dei risultati linguistici che producono successivi mutamenti ermeneutici non previsti e non voluti, originando una particolare eterogeneità dei fini dannosissima sotto il profilo della certezza del diritto.

A parte le considerazioni di ordine generale poc'anzi esposte, molti sono gli spunti di discussione che possono prendere le mosse dalla riforma in oggetto, come numerose sono le chiavi di lettura attraverso le quali vi si può accedere: un testo (non solo legislativo) contiene sempre e solo risposte, sta all'interprete decidere quali domande porre.

Lo scopo del presente studio non è quello di approfondire ogni aspetto della nuova disciplina del condominio, ma di analizzarla attraverso una lente del tutto particolare: il diritto di proprietà privata e la libertà negoziale. Per essere precisi, si cercherà di valutare quale possa essere l'impatto della riforma sul diritto di proprietà e sulla libertà negoziale e quali conseguenze, anche dogmatiche, potranno derivarne.

2. Era in comproprietà? Adesso non più! Le modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni.

L'acquisto di un immobile sito in un condominio implica strutturalmente l'acquisto di una quota di parti comuni, cioè delle parti comunemente dette "condominiali". In via puramente esemplificativa, un condomino diviene automaticamente comproprietario pro quota del vano scale, così come del tetto: nella quotidianità del condominio, spesso le parti comuni non sono solo quelle architettonicamente necessarie all'esistenza stessa del fabbricato, ma anche cortili, aiuole e simili.

Dal fatto che ogni condomino sia comproprietario pro quota delle parti comuni è sempre derivato un principio inderogabile, un vero e proprio corollario del diritto di proprietà: senza il consenso unanime di tutti i condomini non è possibile alcuna modificazione della destinazione d'uso di tali parti comuni. Ciò deriva dalla logica stessa del diritto di proprietà privata: una diversa soluzione comporterebbe che un proprietario potrebbe ritrovarsi, senza il proprio consenso, in una situazione patrimoniale diversa da quella che egli aveva espressamente voluto e accettato tramite il proprio contratto di acquisto.

La limitazione consistente nella necessità dell'unanimità dei condomini per la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni è talvolta additata come fonte di frustrazioni e di contrasti all'interno della vita condominiale, ma questo principio è di importanza cardinale: la volontà della maggioranza orientata a modificare la destinazione d'uso di una parte comune del condominio va considerata una semplice "pretesa" su un bene (anche) altrui che, nella civiltà giuridica contemporanea, deve cedere il passo al "diritto" del singolo condomino a vedere rispettata la propria volontà che si basa su un contratto di acquisto.

La riforma appena approvata incide proprio su questo aspetto: da quando la nuova legge diverrà efficace (18 giugno 2013) la maggioranza potrà imporre la propria pretesa al condomino dissenziente e modificare la destinazione d'uso di una parte comune anche senza il suo consenso: non sarà più richiesta, cioè, l'unanimità (art. 1117-ter c.c.).

In estrema sintesi – in via esemplificativa, per far comprendere plasticamente la portata della modifica – una persona può decidere di acquistare un’abitazione in un condominio perché è rimasta colpita dal fatto che tale edificio sia contornato da bellissime aiuole condominiali: nel contratto di compravendita ci potrà essere scritto che tale soggetto diventa proprietario pro quota di tutti i beni condominiali, tra cui le aiuole. Due mesi dopo la stipula della compravendita, però, l’assemblea di condominio può decidere di distruggere le aiuole, trasformarle in parcheggi e venderle a terzi. Ciò in totale spregio al consenso espresso dal nuovo condomino all’atto dell’acquisto della sua unità immobiliare, cioè alla sua volontà legalmente tutelata e, in fin dei conti, al suo diritto di proprietà e alla sua libertà negoziale.

Insomma: lo status della comproprietà nel condominio di edifici viene distinto esplicitamente dalle normali e millenarie regole sulla proprietà e sulla comunione. Il diritto di comproprietà nel condominio viene a trovare una nuova limitazione, mai esistente prima in questi termini: la volontà della maggioranza. In questo modo le pretese vengono elevate al rango di diritti in un processo di confusione dei rapporti intersoggettivi che sottende ad un solo, vero, unico principio: in ogni situazione, anche strettamente privata, la volontà della maggioranza prevale. In altri termini: un diritto resta tale solo finché ciò aggrada alla maggioranza, in caso contrario il diritto non esiste più. V’è da chiedersi che significato abbia la parola diritto se non quello di opporre legalmente una propria posizione giuridica agli altri, anche se gli altri sono la stragrandissima maggioranza: v’è da chiedersi, cioè, se in questa deriva plebiscitaria vi sia ancora spazio per il diritto soggettivo.

L’iter attraverso il quale si può giungere alla modifica della destinazione d’uso è particolarmente farraginoso: deve essere convocata un’assemblea tramite raccomandata “o mezzi equipollenti” in modo che la convocazione pervenga a tutti i condomini almeno 20 giorni prima del giorno fissato per l’assemblea. Tale convocazione, inoltre, deve essere affissa “per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati” e deve indicare, “a pena di nullità”, le parti comuni oggetto della modificazione nonché la nuova destinazione d’uso.

Dopo tutti questi adempimenti (di cui, peraltro, bisogna dare atto nella deliberazione), la maggioranza può procedere a modificare la destinazione d’uso della parte comune con una maggioranza di 4/5 dei partecipanti al condominio che rappresenti i 4/5 del valore dell’edificio: gli unici divieti sono posti, dalla nuova legge, avverso le modificazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, oppure ne alterino il decoro architettonico. Non essendovi un esplicito limite in tal senso, insomma, la modificazione della destinazione d’uso può risolversi in una sottrazione definitiva, anche ad un solo condomino, del diritto di utilizzare il bene comune: non si può escludere, dunque, che questa novella possa essere addirittura utilizzata in modo “ritorsivo” o “punitivo” nei confronti del condomino meno “allineato” ai *desiderata* della maggioranza. Sarà solo necessario motivare attentamente la modifica della destinazione d’uso del bene condominiale, perché permane un vincolo la cui portata dovrà essere chiarita dalla giurisprudenza futura: la modificazione della destinazione d’uso è possibile solo “per soddisfare esigenze di interesse condominiale”. Una simile espressione potrà essere (opportunamente) usata per ridurre l’ambito di operatività dell’art. 1117-ter c.c., ma la sua vaghezza è tale da far ritenere che, al contrario, di essa verrà data una interpretazione particolarmente estensiva. I primi commenti, infatti, sembrano essere orientati unanimemente in tal senso: si pensi che la mera intenzione dell’assemblea di procedere a lavori condominiali (come il rifacimento delle facciate o del tetto, tipicamente i lavori più onerosi in un condominio) volendo reperire le risorse

attraverso la vendita o la locazione di beni comuni viene considerata, da parte della dottrina, una “esigenza di interesse condominiale”.

Nell'esempio riportato in precedenza, quindi, le aiuole possono essere trasformate in parcheggi da alienare a terzi anche sul solo presupposto che il ricavato della futura vendita sia impiegato – poniamo - per cambiare la caldaia condominiale ed alimentarla non più a gasolio ma a metano. Quindi – si badi bene - non perché la caldaia abbia dei problemi o non sia più funzionante, ma anche solo perché la maggioranza voglia effettuare tale cambiamento non abbia il denaro necessario per realizzarlo.

È purtroppo facile immaginare che le “esigenze di interesse condominiale” diverranno un semplice sinonimo di “volontà della maggioranza”: sarà sufficiente predisporre una motivazione (anche solo apparentemente) razionale e avere la maggioranza prescritta dalla legge, nulla potrà poi realmente fermare la modifica di destinazione d'uso delle parti comuni.

Che la logica ispiratrice della riforma sia stata proprio quella di depotenziare e snaturare il diritto di proprietà nell'ambito del condominio, d'altra parte, lo si può vedere anche in altre norme. Si pensi, a mero titolo d'esempio al nuovo art. 1122-bis, comma 2, c.c., che conferisce a ogni condomino il potere di installare “sul lastrico solare”, cioè su un bene strutturalmente comune, e “su ogni altra idonea superficie comune” impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, salva solo una comunicazione all'amministratore e salvo il potere dell'assemblea di prescrivere “adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele”: per favorire la produzione di “energia verde”, evidentemente, il legislatore ritiene che il diritto di comproprietà debba essere messo sostanzialmente da parte.

3. Il regolamento condominiale l'abbiamo voluto e accettato noi condomini! E cosa importa?

Come già accennato in precedenza, con la riforma in oggetto si è persa un'occasione storica per riportare il regolamento al centro della vita del condominio, in particolare non si è voluto fare in modo che il regolamento contrattuale (cioè quello accettato da ogni singolo condomino nell'atto di compravendita della propria unità immobiliare) acquisisca quella libertà di manovra tale da farlo divenire un ampio set di regole cogenti e prevalenti sulla legge. Se non proprio trasformarlo in una piccola “Costituzione” di condominio.

La scelta del Parlamento, invece, si è orientata in senso diametralmente opposto: formalmente nulla viene innovato in punto di derogabilità della legge da parte del regolamento contrattuale di condominio e il modulo organizzativo di tutti i condomini presenti sul territorio della Repubblica Italiana resta in ogni caso assolutamente lo stesso, salvo la non necessità della presenza dell'amministratore nei condomini con meno di nove unità immobiliari. Secondo il nostro illuminato legislatore, insomma, la taglia unica deve andar bene per tutti: non interessa che il condominio possa presentarsi in tantissime versioni, da quelle minime (ad esempio due sole unità immobiliari con alcune parti comuni) a quelle massime (centinaia e centinaia di unità immobiliari con i più svariati beni in comune tra loro).

È una scelta che non si esita a definire manifestamente irragionevole.

In realtà, analizzando con più attenzione il nuovo testo degli articoli del codice civile destinati al condominio, ci si può rendere conto che la legge non si è limitata a lasciare

le cose come stanno, ma ha anche aumentato i vincoli da cui il regolamento di condominio è costretto.

Proprio sotto il profilo del modello organizzativo, ad esempio, viene introdotto l'articolo 1117-bis c.c. dedicato al cosiddetto "supercondominio". Con l'espressione "supercondominio" la dottrina e la giurisprudenza indicano ormai da decenni quel fenomeno sempre più diffuso per cui taluni beni sono in comune tra più condomini, così configurandosi una sorta di condominio di condomini: in via esemplificativa, il tipico supercondominio è la strada privata che serve più condomini e che è stata formata, illo tempore, con parti di cortili di ciascun condominio servito. In sé questa novella apparirebbe del tutto inutile, proprio perché si limita a recepire nel testo del codice civile quanto l'elaborazione giurisprudenziale aveva assodato ormai da molto tempo. In realtà il nuovo art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile detta un preciso modello organizzativo del supercondominio, laddove sarebbe stato ben più saggio rimettere la gestione di situazioni così complicate alla libertà negoziale delle parti formalizzata attraverso il regolamento di supercondominio. L'art. 67 disp. att. c.c. dispone che, qualora le unità immobiliari partecipanti al supercondominio siano più di sessanta, ciascun condominio debba designare un proprio rappresentante nell'assemblea di supercondominio: se la nomina non avviene spontaneamente può essere chiamata ad intervenire l'autorità giudiziaria.

Non v'è chi non veda come questa limitazione alla libertà negoziale dei condomini si riverberi anche in una limitazione alla proprietà privata individuale: sino ad adesso ogni titolare di unità immobiliare poteva far sentire la propria voce nell'assemblea del supercondominio (questa norma era stata elaborata dalla giurisprudenza ed era ormai applicata in modo uniforme e costante), dal 18 giugno 2013, nei supercondomini con più sessanta proprietari, ogni privato sarà presente in assemblea di supercondominio solo in quanto rappresentato da qualcun altro. Se un condomino non sarà d'accordo con il proprio rappresentante, o con le istanze che lo stesso verrà incaricato di presentare, ciò sarà del tutto irrilevante.

Una limitazione diretta alla libertà negoziale nella vita del condominio è poi dettata dal nuovo quinto comma dell'articolo 1138 c.c.: "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici". A parte le ovvie discussioni su quale possa essere la linea di distinzione tra animali domestici o meno, la portata della disposizione è evidente, ed è grave. Nonostante le manifestazioni di esultanza degli animalisti, infatti, questa norma impone a tutti di accettare gli animali domestici: chi non ama gli animali domestici non avrà più alcun'altra alternativa se non rinunciare a vivere in un condominio.

Pur condividendo la massima simpatia per gli animali domestici, non si comprende perché sia considerato civile imporre a tutti la stessa simpatia. Vi può essere chi è allergico al pelo del cane o del gatto (sono allergie molto comuni, peraltro) e che quindi, prima di acquistare un appartamento, vuole verificare se il regolamento vieti la presenza di animali domestici. Vi può essere, semplicemente, chi, per motivi imperscrutabili, non vuole vedere animali sotto le proprie finestre, e, quindi, orienta le proprie preferenze, nell'acquisto degli immobili, verso condomini che vietino o limitino la presenza di animali.

In ogni caso, appare inaccettabile la lesione alla libertà negoziale che deriva da questa norma: il legislatore sta infatti ordinando a tutti noi che le preferenze di un individuo non possono più avere ad oggetto la presenza di animali domestici in un condominio. Non si tratta di una norma finalizzata a limitare la libertà negoziale per impedire danni a terzi: si tratta di una norma statale che impone agli individui una preferenza persona-

le! Accettare una simile intromissione nella sfera di autonomia privata significa intaccare un principio plurimillenario ed aprire le porte all'arbitrio più totale da parte della maggioranza nei confronti dell'individuo. Questa norma è letteralmente uno sprazzo di stato etico che entra nelle vite di tutti noi: ci entra comodamente dalla porta di casa – è proprio il caso di dirlo – e con la benedizione di un'ampia maggioranza parlamentare, ovviamente.

Così come per la subordinazione della proprietà privata alla volontà della maggioranza, anche la limitazione della libertà negoziale dei condomini è un filo conduttore della riforma che riemerge in svariati aspetti, spesso non espliciti e non immediatamente percepibili. Si pensi, ad esempio, al nuovo articolo 1135, comma 1, n. 4, c.c., secondo il quale, in relazione alle opere di manutenzione straordinaria, vi è l'obbligo di costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori: anche in questo caso la legge prevede *a priori* un modello astratto cui non pare esservi la possibilità di derogare in alcun modo (sebbene l'art. 1135 c.c. non sia richiamato esplicitamente dall'art. 1138 c.c. tra le disposizioni immodificabili da parte del regolamento). Ancora una volta lo stesso modulo di gestione, dettato dallo Stato, per ogni spesa straordinaria, di qualunque natura e di qualunque entità: la stessa "taglia" deve andare bene a tutti.

4. Il condominio è nostro: ce lo possiamo amministrare come vogliamo? No, scordatevelo!

Parte immancabile del modello uniforme imposto dalla legge per la gestione del condominio è la presenza dell'amministratore: era obbligatorio se vi erano più di quattro condomini, ora lo diventa se i condomini sono più di otto, e, in sé, questa modifica è positiva.

Ma la figura dell'amministratore esce profondamente trasformata dalla riforma: di fatto il legislatore gli impone un profluvio di incumbenti burocratici che si trasformeranno, ragionevolmente e legittimamente, in nuovi oneri per i condomini. L'incarico dell'amministratore è e resta annuale, mentre il Parlamento avrebbe potuto cogliere l'occasione della riforma per lasciare a ogni condominio la libertà di determinare autonomamente la lunghezza del mandato: il rinnovo diviene tacito, ma ad ogni rinnovo – cioè ogni anno – l'amministratore è tenuto, a pena di revocabilità, a fornire "i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale", nonché ad indicare il luogo dove sono tenuti il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e il registro di contabilità.

Proprio la tenuta di tutti questi registri è una delle novità che si indirizza con decisione verso un consistente aumento degli incumbenti gravanti sull'amministratore: anche a tacer del fatto che non si capisce il motivo per cui debba esistere un registro di "nomina e revoca dell'amministratore" separato dal normale registro dei verbali, sembra veramente eccessivo imporre a tutti i condomini, anche a quelli molto piccoli, un modello di gestione così rigido e formalizzato. Il rendiconto condominiale, ad esempio, deve essere necessariamente sottoposto all'assemblea entro centottanta giorni dalla fine dell'esercizio e si deve comporre di ben tre documenti complessi: il già citato "registro di contabilità", il "riepilogo finanziario" e una "nota sintetica esplicativa". Quasi come se fosse il bilancio di una società. A ciò si deve aggiungere che tutte le somme a qualunque titolo riconducibili al condominio devono obbligatoriamente transitare su un conto corrente specifico intestato al condominio.

Tutto ciò è inderogabile: l'inottemperanza è sanzionata con la revoca giudiziaria dell'amministratore inadempiente. Non solo: in caso di revoca, l'amministratore non

può essere nuovamente nominato dall'assemblea (non si capisce se il divieto debba intendersi per sempre o meno).

Ciò che emerge, insomma, è la volontà palese del legislatore di intromettersi nel contratto privato di mandato tra i condomini e l'amministratore del condominio, di fatto sostituendo d'ufficio molte possibili pattuizioni con un set di regole prefissate: il Parlamento non punta a salvaguardare la libertà negoziale, non permette alle parti di perseguire liberamente quello che le stesse reputano essere l'assetto ottimale dei propri interessi, non consente che i condomini cerchino l'equilibrio per loro preferibile tra i costi di gestione e la professionalità dell'amministratore, nonché i compiti a lui delegati. No: lo Stato detta le sue regole e presuppone, *a priori* e senza possibilità di prova contraria, che una determinata impostazione sia sempre e comunque la migliore, in ogni circostanza e in ogni situazione.

È una politica del diritto pericolosamente orientata, in fin dei conti, al perseguimento di una giustizia sostanziale vista come oggettiva e ontologicamente superiore alla volontà delle parti: lo si vede chiaramente in tanti particolari della novella, come l'obbligo, che grava sull'amministratore, di "specificare analiticamente", all'atto "dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo", "l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta", tutto ciò a pena di nullità (art. 1129, comma 15, c.c.). È un obbligo che non grava su alcun altro professionista: tutti sono liberi di scegliere se sottoporre al cliente solo un mero preventivo di massima, informandolo che lo svolgimento della pratica potrà condurre a scostamenti, oppure se esibirgli un prospetto dettagliato di ogni attività e del relativo compenso: per la legge, invece, gli amministratori di condominio sono diversi, sono sottoposti all'obbligo inderogabile (sancito, si ribadisce, a pena di nullità della nomina!) di fornire una specificazione analitica di prestazioni e relativi compensi.

La legge, cioè, sembra presumere che gli amministratori chiedano compensi in modo "opaco" (a differenza degli altri professionisti, verrebbe da aggiungere) e impone un rimedio di "giustizia sostanziale" dettando una norma dichiaratamente a favore delle parti supposte come "deboli", cioè dei condomini. Il risultato può avere risvolti surreali, perché un condomino che volesse pretestuosamente contestare la nomina dell'amministratore potrebbe eccepire che, nella specificazione analitica, non sia stata indicata una certa attività, magari del tutto residuale e *a priori* non preventivabile, e quindi ottenere, in conseguenza di questa irrilevante omissione, la dichiarazione di nullità della nomina dell'amministratore. Comunque, anche non considerando le conseguenze pratiche di questa disposizione, ciò che lascia più contrariati è che lo Stato giunga addirittura ad imporre un preciso contenuto del contratto di mandato che intercorre tra il condominio e l'amministratore. Non solo: quando cessa dall'incarico l'amministratore, come ogni mandatario, è tenuto ad eseguire tutte le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi al proprio mandante, cioè al condominio (art. 1129, comma 8, c.c.). Questa norma è logica, è corretta e non costituisce di certo un'innovazione rispetto alla giurisprudenza in materia. Ciò che stupisce, invece, è che il legislatore abbia voluto imporre che tale attività conclusiva non debba dare diritto all'amministratore di chiedere compensi ulteriori: un'altra limitazione alla libertà di contrattazione che, peraltro, esiste solo per gli amministratori e per nessun'altra categoria professionale.

Anche senza entrare in ulteriori dettagli in merito ai compiti gravanti sugli amministratori, simili regole nella nuova normativa in materia di condominio sono l'indice che il modello di amministratore nella mente del legislatore non pare essere quello di un mandatario incaricato da privati nell'ambito di un rapporto schiettamente privatistico, ma, piuttosto quello di una sorta di "capo-condominio" investito di una qualche autorità pubblica nell'ambito di un rapporto fortemente connotato in senso pubblicistico.

5. Ma il compenso dell'appalto a chi lo chiedo?

Un ultimo aspetto merita di essere menzionato in questa sede e si tratta della riforma della responsabilità del condominio nei confronti dei terzi: per chiarire, un'ipotesi tipica è quella di un'impresa appaltatrice che non venga completamente pagata dal condominio.

Sino a pochi anni fa la giurisprudenza aveva pacificamente riconosciuto la responsabilità solidale di tutti i condomini: se non pagato il creditore poteva agire contro il condominio per poi pignorare e far mettere all'asta l'immobile di un condomino qualsiasi, anche se – per ipotesi – questo fosse stato di proprietà di un condomino sempre in regola con i pagamenti. Questa regola non era esplicita, ma era stata elaborata dalla giurisprudenza al fine di garantire la sicurezza dell'adempimento dei contratti specie nel campo dell'edilizia. Alcuni anni fa la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha modificato la propria impostazione, ritenendo che, in assenza di una norma che lo sancisca esplicitamente, i condomini in regola con i pagamenti non possono essere aggrediti dai creditori del condominio, i quali si possono soddisfare solo sul patrimonio dei condomini che non hanno adempiuto ai loro obblighi di pagamento delle spese condominiali approvate dall'assemblea.

Il legislatore, a parere di chi scrive, avrebbe dovuto ribadire che la controparte dei creditori del condominio è sempre e solo il condominio, non i singoli condomini: siccome il condominio non è una società, ma un semplice ente di gestione e di rappresentanza dei condomini, la responsabilità ricade sul condominio e, quindi, su tutti i condomini, solidalmente e indifferentemente tra loro, ovviamente fatte salve le azioni di rivalsa verso i condomini morosi. Questa soluzione è intuitivamente la più logica ed è stata quella uniformemente applicata dal 1942 sino a pochi anni fa: d'altra parte le controparti dei condomini trattano con i condomini e sarebbe veramente bizzarro che, in caso di inadempimento del condominio, possano poi rifarsi solo nei confronti di qualche singolo condomino! A parte le esigenze di logica giuridica, vi sono necessità di logica economica che imporrebbero la responsabilità solidale di tutti i condomini: per un creditore del condominio, magari un'impresa appaltatrice che sta correttamente eseguendo un lavoro di centinaia di migliaia di euro di valore, è molto più difficile rifarsi solo contro i condomini morosi piuttosto che avverso tutto il condominio, e c'è il concreto rischio che crediti di ingente valore restino insoddisfatti, con conseguenze potenzialmente pericolosissime sulla tenuta complessiva dell'impresa stessa.

In questo quadro il legislatore, invece, interviene con una norma sibillina: l'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, secondo cui "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini".

Il vocabolo "agire" sembra riferirsi alla fase della cognizione, mentre il termine "escussione" è sempre collegato alla fase esecutiva: se interpretata letteralmente, quindi, la disposizione impedirebbe al terzo creditore di intentare causa al condominio (di solito tramite decreto ingiuntivo), consentendogli di agire solo avverso i condomini non in regola con i pagamenti: del condominio, infatti, fanno parte anche i condomini in regola coi pagamenti. Ciò è confortato dal fatto che la novella ha espressamente imposto all'amministratore di rivelare al terzo creditore i dati di tali condomini morosi. Solo dopo aver ottenuto la condanna dei condomini morosi e solo dopo aver inutilmente tentato di eseguirla nei loro confronti tramite ogni forma di pignoramento prevista dal nostro ordinamento, solo allora il creditore potrà chiedere la condanna del condominio e potrà successivamente procedere a pignorare i beni dei condomini in regola con le quote.

È evidente a tutti che un simile iter non solo riduce le garanzie per i terzi che vogliono contrattare con i condomini, ma rende lunghissimo e, in certe parti d'Italia, quasi impossibile il semplice e banale soddisfacimento di un credito!

Si può anche avanzare un'altra interpretazione della disposizione in esame, secondo la quale il beneficio a favore dei condomini in regola coi pagamenti va ricondotto alla sola fase esecutiva: seguendo questa seconda linea ermeneutica, il terzo potrà intentare causa sin al condominio sin da subito, ma poi, dopo la condanna del condominio, potrà procedere a pignorare, in prima battuta, solo i beni dei condomini morosi. Nel caso in cui il credito non resti pienamente soddisfatto, allora il creditore potrà pignorare anche il patrimonio dei condomini in regola con i pagamenti.

In attesa che si formi e si consolidi una giurisprudenza su questa disposizione (c'è da scommettere che, in un primo periodo, appariranno sentenze di tutti i tipi), e confidando che prevalga la seconda chiave interpretativa tra quelle appena indicate, non si può non notare come, anche in questo caso, il legislatore abbia cercato di perseguire un maldestro ideale di "giustizia sostanziale" (consistente nell'ostacolare le azioni nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti) con risultati veramente discutibili.

Conclusioni: il condominio e gli scrosci degli applausi.

Gli aspetti che si sono evidenziati in questo breve studio sono sufficienti per far ritenere che la riforma in oggetto sia superflua nella misura in cui ribadisce gli arresti giurisprudenziali già esistenti, e sia subdolamente negativa quando consente intromissioni sempre più pervasive dello Stato nella sfera dei rapporti privati.

La negatività può essere definita "subdola" perché, astrattamente e superficialmente, si tratta di una semplice riforma del condominio, non certo di una riforma costituzionale: come si può pensare che la libertà abbia qualcosa a che fare con il condominio? E poi chi può essere contrario a che gli interessi di più persone debbano prevalere su quelli di infime minoranze? Non è forse un principio democratico? Chi può essere contrario a difendere simpatici cucciolotti dal bieco e scorbutico vicino di casa? Chi può essere contrario a che l'amministratore di condominio svolga in modo onesto e competente il proprio lavoro? Non a caso questa riforma è stata approvata a larghissima maggioranza, dopo un lavoro parlamentare veramente bipartisan durato tutta la legislatura: questa riforma è stata approvata letteralmente tra gli applausi.

Ma ciò non stupisce: di solito la libertà muore dopo una lenta erosione e sepolta da scrosci di applausi.

IBL Briefing Paper

CHI SIAMO

L'Istituto Bruno Leoni (IBL), intitolato al grande giurista e filosofo torinese, nasce con l'ambizione di stimolare il dibattito pubblico, in Italia, promuovendo in modo puntuale e rigoroso un punto di vista autenticamente liberale. L'IBL intende studiare, promuovere e diffondere gli ideali del mercato, della proprietà privata, e della libertà di scambio. Attraverso la pubblicazione di libri (sia di taglio accademico, sia divulgativi), l'organizzazione di convegni, la diffusione di articoli sulla stampa nazionale e internazionale, l'elaborazione di brevi studi e briefing papers, l'IBL mira ad orientare il processo decisionale, ad informare al meglio la pubblica opinione, a crescere una nuova generazione di intellettuali e studiosi sensibili alle ragioni della libertà.

COSA VOGLIAMO

La nostra filosofia è conosciuta sotto molte etichette: "liberale", "liberista", "individualista", "libertaria". I nomi non contano. Ciò che importa è che a orientare la nostra azione è la fedeltà a quello che Lord Acton ha definito "il fine politico supremo": la libertà individuale. In un'epoca nella quale i nemici della libertà sembrano acquistare nuovo vigore, l'IBL vuole promuovere le ragioni della libertà attraverso studi e ricerche puntuali e rigorosi, ma al contempo scevri da ogni tecnicismo.

I BRIEFING PAPER

I "Briefing Papers" dell'Istituto Bruno Leoni vogliono mettere a disposizione di tutti, e in particolare dei professionisti dell'informazione, un punto di vista originale e coerentemente liberale su questioni d'attualità di sicuro interesse. I Briefing Papers vengono pubblicati e divulgati ogni mese. Essi sono liberamente scaricabili dal sito www.brunoleoni.it.