

27 luglio 2011 10:32

Il condominio e la giurisprudenza creativa

di [Alessandro Gallucci](#)

La materia condominiale e' regolamentata da poche norme. Eccezion fatta per alcune leggi speciali, che vanno a incidere solamente sui quorum deliberativi di particolari interventi, il codice civile dedica appena 23 articoli al condominio (art. 1117-1139 c.c.). Si tratta, al di la' dell'esiguo numero di disposizioni riguardanti la materia (questo dato non deve essere per forza di cose visto in maniera negativa), di una regolamentazione antica (risale all'emanazione del codice civile) che nasceva gia' di per se' insufficiente ma che il tempo e il ricorso all'uso intensivo degli spazi a nostra disposizione (leggasi crescita netta degli edifici in condominio) hanno reso evidentemente inadatte a dare risposte a tutte le problematiche che si sono via via poste. In un normale stato di diritto, nel quale tra le caratteristiche principali della legge vi dovrebbe essere quella di comprendere e disciplinare i fenomeni sociali, cercando di dare risposte il piu' possibile vicine agli effettivi bisogni delle persone, la questione -probabilmente- sarebbe stata risolta con degli interventi legislativi che, con il passare del tempo, avrebbero ammodernato e reso consono alle esigenze attuali il tessuto normativo. In Italia, dire una cosa del genere pare il classico adagio del retore disfattista, ma purtroppo non e' cosi', le cose sono andate in modo diverso. Gli interventi legislativi si sono limitati a pochissime questioni, andando ad incidere solamente sugli aspetti gravemente limitativi in relazione a fattispecie del tutto particolari. Si pensi alla questione dell'abbattimento delle barriere architettoniche, all'installazione d'impianti satellitari o al distacco dell'impianto di riscaldamento. Molte altre questioni, la maggior parte a dire il vero, sono state lasciate a se stesse. Per essere piu' precisi, piu' che essere ignorate hanno trovato soluzione nella continua opera interpretatrice della giurisprudenza. Il fatto, se da un lato ha consentito di limitare i danni rispetto ad una materia assolutamente deficitaria rispetto ai casi concreti che avrebbe dovuto disciplinare, dall'altro ha fatto si che proprio in relazione al condominio, al pari di altri settori del diritto, prendesse sempre piu' piede quella che in gergo tecnico viene ad essere chiamata **giurisprudenza creativa**. Si tratta sostanzialmente, di provvedimenti giudiziali che, succedutisi in modo uniforme nel tempo, lungi dal rappresentare una semplice interpretazione della norma finiscono con l'integrarne il precetto imponendo comportamenti altrimenti facoltativi.

Cerchiamo di capire qual e' la differenza tra orientamento consolidato che chiarisce il significato d'una legge e giurisprudenza creativa. Quanto alla prima ipotesi prendiamo il caso della cosi' detta revoca per fondati sospetti di gravi irregolarita'. Di fronte all'evidente genericita' del concetto appena espresso e' chiaro che volgere lo sguardo alle sentenze rese in materia vuol dire comprendere cosa debba intendersi con quel concetto. Visto e considerato, pero', che il valore precedente delle sentenze e' meramente orientativo, nulla vieta che sia il singolo cittadino, sulla base di proprie motivate argomentazioni, a poter convincere il giudice adito di considerare il proprio caso come rientrante in quella fattispecie al di la' di quello che dicono le sentenze precedenti. La giurisprudenza creativa fa tutt'altro. Prendiamo uno degli esempi piu' recenti. Legittimazione passiva dell'amministratore di condominio, ossia possibilita' di quel soggetto di costituirsi in giudizio nei processi in cui il condominio e' convenuto. Il contrasto interpretativo ruota attorno alle norme che regolano il potere di agire in giudizio: potere autonomo sempre e comunque o in parte soggetto ad autorizzazione assembleare? Tra le due tesi ne spunta una che per fare la sintesi di entrambe finisce con l'imporre comportamenti non previsti da nessuna norma. Secondo l'indicazione interpretativa data dalle Sezioni Unite della Cassazione (sent n. 18331/10), infatti, l'amministratore, al di fuori delle ipotesi in cui puo' agire d'ufficio, se vorra' costituirsi senza il preventivo assenso dell'assemblea dovra' comunque successivamente fare ratificare il proprio operato dalla medesima. Nessuna norma dispone quest'ultimo adempimento. Esso e' completamente creato dall'opera interpretativa della Cassazione. E che dire delle deliberazioni nulle o annullabili? L'inclusione dei vizi in un o nell'altra delle categoria e' stata fatta sempre dalle Sezioni Unite (sent. n. 4806/05). Il problema e' che un obbligo o una definizione di qualunque genere puo' essere imposto solamente da un atto normativo. Dare diritto di cittadinanza nel nostro ordinamento giuridico (in realta' la cosi' detta giurisprudenza creativa e' un problema aperto in molti Paesi del cosi' detto sistema di civil law) a simili opportunita' **vuol dire far poggiare su basi poco solide la certezza dei diritti che la legge dovrebbe garantire.**

Quale, dunque, senza vagheggiare di riforme megagalattiche, la soluzione al problema? Fare in modo che il legislatore risponda con maggiore efficienza alle mutate esigenze sociali che si riflettono sul dato normativo,

utilizzando tra l'altro una tecnica normativa molto accurata che non consenta, o quanto meno che limiti grandemente, le sempre piu' frequenti interpretazioni creative. Che poi cio' altro non vuol dire che riportare ogni potere dello Stato nel proprio alveo naturale.