

Condominio, sì alla difesa privata

Una sentenza afferma che ci si può fare giustizia da soli. Ma deve valere il buon senso



Via libera della Cassazione al "fai da te" per le liti condominiali. Assolvendo un condomino dal reato di "esercizio arbitrario delle proprie ragioni" per aver reciso una catena, un paletto e un lucchetto messi da un altro abitante dello stabile per proteggere il suo posto auto e chiudere il cancello del parcheggio, i giudici della sesta sezione penale della Cassazione hanno stabilito che "ci si può fare giustizia da soli" quando si tratta di ristabilire i propri diritti violati negli spazi comuni del condominio, anche se questo comporta "l'uso di una violenza reale sulle cose".

La sentenza (n. 2548 del 21 gennaio 2010) precisa, però, che la difesa privata deve essere effettuata nell'immediatezza della violazione, dopo di che ci si può tutelare solo richiedendo l'intervento di un giudice. In ogni caso, è necessaria estrema prudenza. "Un'unica sentenza non fa un orientamento da seguire – commenta Roberta Odoardi, direttore generale dell'Associazione nazionale-europea amministratori d'immobili (Anammi) – In realtà, pensare che un condomino possa farsi giustizia da sé è abbastanza incredibile, dal momento che esistono organi preposti". Ad esempio, esiste un articolo del codice civile che autorizza l'amministratore a sospendere alcuni servizi ai condomini morosi, qualora il singolo regolamento lo preveda, ma anche in questo caso la decisione passa prima attraverso la sentenza di un giudice. "Il condomino ha tutti i diritti di far valere in giudizio le proprie ragioni, ma non in maniera arbitraria".

Nel frattempo, in commissione giustizia del Senato, continua l'esame del disegno di legge unificato che si propone di ridisegnare la disciplina del condominio. Il disegno di legge – n. 71 presentato il 29 aprile 2008 – riscrive buona parte dei 23 articoli (dal 1117 al 1139) e delle 12 disposizioni attuative (dalla 61 alla 72) che il codice civile dedica alla materia e che risalgono ormai al lontano 1942. Fermo all'ultima seduta del 30 settembre 2009, il testo potrebbe diventare legge nel giro di qualche mese.

Cosa prevede il nuovo ddl. Individuando in maniera più precisa le parti comuni dell'edificio, sono inclusi nella nozione di condominio i villaggi residenziali e i cosiddetti "supercondomini". Vengono semplificate le procedure per la modifica di destinazione d'uso e la vendita delle parti comuni, per le quali non sarà più necessaria l'unanimità dell'assemblea ma sarà sufficiente la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore complessivo dello stabile.

Sono previste inoltre maggioranze ridotte per le decisioni sulla sicurezza e la salubrità degli edifici, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la realizzazione di parcheggi condominiali, nonché gli interventi di contenimento del consumo energetico. Anche il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento sarà più semplice, purché non causi squilibri di funzionamento o aggravii di spesa a danno degli altri condomini.

Sia nelle parti comuni, sia in quelle di proprietà o di uso esclusivo, non possono essere realizzati impianti e opere che non rispettano le condizioni di sicurezza imposte dalla legge. In caso di condizioni sospette, l'amministratore (o un tecnico nominato di comune accordo con il proprietario) è autorizzato ad accedere negli alloggi per ispezionarli e per stabilire un piano di intervento.

Per le delibere ordinarie sono previsti quorum deliberativi più bassi; inoltre, l'inquilino potrà partecipare all'assemblea al posto del proprietario e avrà diritto di voto per l'ordinaria amministrazione. Maggiori responsabilità saranno attribuite all'amministratore – che durerà in carica due anni, anziché uno, ma potrà essere revocato in qualsiasi momento nel caso in cui violi i suoi doveri – il quale dovrà aprire un conto corrente condominiale (postale o bancario) e riscuotere forzatamente le somme dovute dai partecipanti morosi: in caso contrario, ne risponderà personalmente. "Un costo pesante per il professionista – commentano da Anammi – dal momento che il ddl prevede che, per ogni condominio, l'amministratore richieda un'apposita fideiussione, da calcolarsi sulla base del bilancio condominiale".

Amministratori penalizzati. Per lavorare, il professionista condominiale sarà obbligato a fornire una garanzia, assicurativa o bancaria, "non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale" per l'immobile amministrato. Una cifra notevole, visto che il bilancio preventivo di un condominio, in media, si aggira tra i 50 e gli 80 mila euro. Tale somma dovrà poi essere garantita tramite beni personali e il pagamento di un premio annuale che, secondo i calcoli dell'Anammi, potrebbe attestarsi sui 1.000-1.500 euro. "A potersi permettere questo genere di garanzia saranno in pochi, soprattutto grandi studi professionali in grado di contrattare con gli istituti creditizi e assicurativi". Il rischio, quindi, è che "con un mercato ristretto a un numero esiguo di professionisti il compenso dell'amministratore schizzerà verso l'alto".

Il ddl, sempre secondo l'Anammi, presenta un altro aspetto oneroso per i condomini. "Il disegno di legge impone di procedere al decreto ingiuntivo contro il condomino moroso entro quattro mesi dalla scadenza del pagamento non effettuato. Questo può avere un senso per contrastare l'eterno ritardatario, ma non per le numerose famiglie che, soprattutto oggi, hanno seri problemi finanziari". Per gli oltre 13 milioni di condomini d'Italia non resta che attendere la ripresa della discussione.

Claudia Nada