

“Beata chiarezza che si fugge tuttavia...”

NUOVO ART. 66 Disp. Att. c.c.

di Letizia Bianchi *

Il presente momento storico è caratterizzato da ingenti cambiamenti e rilevanti fenomeni che spiegano effetti a livello mondiale, in diversi ambiti e settori, da quello economico a quello sociale, del tutto sconosciuti alle generazioni odierne, le quali si trovano dinanzi a ciò che risulta “imprevisto” avvertendo, di conseguenza, un senso di incertezza a cui non erano, forse minimamente, abituate. Il cambiamento è, in realtà, insito nella natura di tutte le cose ma spesso si manifesta in modo lento ed evolutivo, cosicché i diretti interessati, di frequente, vi si adeguano ad esserne i protagonisti in modo del tutto naturale e senza avvertirne l’effettiva portata. Ci si ritrova, così, ad adeguare le proprie modalità operative, il proprio approccio agli stimoli, gli strumenti da utilizzare sia in ambito professionale sia nella sfera privata a questo evolversi dei rapporti che si innescano e si intrecciano in diversi ambiti, acquisendo di volta in volta maggiore consapevolezza circa gli stessi, la loro natura, i loro obiettivi. Si è protagonisti del cambiamento e del percorso evolutivo delle cose e, contemporaneamente, si prende atto dello stesso operando scelte ed adottando contegni che sono proprio la diretta conseguenza di questo fenomeno. Tuttavia, a volte, gli imprevisti sono dietro l’angolo ed allora si deve far fronte all’emergenza, in modo repentino; ci si trova dinanzi ad un qualcosa di sconosciuto ma che, comunque, si deve affrontare possibilmente in breve tempo, accelerando quel percorso evolutivo che, altrimenti, spiegherebbe i propri effetti in modo costante, seppur egualmente incisivo.

L’anno in corso è scenario di eventi sconosciuti e totalmente imprevisti che hanno, necessariamente, comportato cambiamenti, come già affermato, sotto ogni profilo.

Certamente l’esigenza del distanziamento sociale ha enfatizzato in modo prepotente quella rivoluzione già innescata da tempo ma che, appunto, entra nelle abitudini e nei comportamenti dei singoli in modo più silente, la “rivoluzione digitale”. Il ricorso alla tecnologia diventa, così, necessario, indispensabile per superare gli ostacoli posti dalla pandemia e proseguire tutte le attività che quotidianamente caratterizzano ed influenzano tanto i mercati quanto il vivere.

C
O
n
d
O
m
i
n
O

Il percorso evolutivo che caratterizza un dato momento storico, un determinato contesto socio-economico, un determinato approccio culturale è strettamente correlato all'ordinamento giuridico del Paese preso in esame in quel dato periodo nonché agli interventi del legislatore volti ad adeguare l'assetto normativo al mutare delle suddette condizioni. Tuttavia si tratta di un rapporto bidirezionale in quanto, da un lato, il legislatore, spesso, interviene, sollecitato dai cambiamenti dai quali non potrebbe e non dovrebbe prescindere, dall'altro, l'intervento del legislatore, indirizzando le scelte dei soggetti destinatari delle norme, indirettamente, orienta l'andamento del contesto nel quale la norma spiega i propri effetti.

La materia condominiale è uno degli emblemi del meccanismo appena descritto. La riforma del condominio introdotta con la Legge n. 220/2012 ed entrata in vigore il 18 giugno del 2013, ha preso in considerazione i cambiamenti del mercato immobiliare intervenuti dal secondo dopoguerra alla data di emanazione della citata legge, prendendo in considerazione anche le mutate condizioni in termini di sicurezza, di impiantistica, di risparmio energetico e della figura di amministratore professionista, quest'ultima suffragata, poi, dalla Legge n. 4/2013. Al contempo l'ambito di applicazione coinvolto si è maggiormente delineato in maniera conforme a quanto prescritto dalle normative introdotte, attraverso un *modus operandi* dei professionisti del settore rispettoso delle prescrizioni normative. In una prospettiva di continua evoluzione e nella necessità di porre in essere continue e quotidiane scelte comportamentali volte a regolare i rapporti sociali e non solo, si è avvertita, sin da tempi remoti, l'esigenza di garantire un determinato grado di "certezza" alle regole da rispettare e quale espressione dei tratti salienti del contesto socio-economico e culturale preso in considerazione.

In effetti, già la risalente civiltà Babilonese stilò una tra le prime raccolte di leggi scritte, il Codice di Hammurabi, dal nome del re che ne ordinò la stesura (1792 A.C.-1750 A.C.) a testimonianza dell'esigenza di fornire alla legge un supporto certo al fine di porre i cittadini nella condizione di averne contezza e di decidere se adeguarvisi o meno, nella consapevolezza di predeterminate pene e conseguenze circa la tenuta di un comportamento difforme.

Nell'epoca romana, l'imperatore Giustiniano I ordinò l'elaborazione del *Corpus Iuris Civilis* ovvero una raccolta di materiale normativo e giurisprudenziale volta a riordinare, ai fini di una maggiore chiarezza, l'intero ordinamento giuridico bizantino e destinato a rappresentare la base del diritto europeo fino all'epoca napoleonica.

Tuttavia è con l'avvento della cultura illuministica, che pone la massima fiducia nella ragione dell'uomo dettata da una piena consapevolezza di sé e del suo intelletto, che si concretizza ai massimi livelli l'aspettativa di certezza dello strumento-legge fino ad approdare alle Carte Costituzionali moderne quali espressione di uno stato garantista dei diritti inviolabili dell'uomo.

Nelle Carte Costituzionali vengono inseriti, tra gli altri, il principio di legalità e la separazione dei poteri proprio a garanzia del rispetto dei menzionati diritti inviolabili. La certezza del diritto, l'uniformità di un sistema giuridico, la delimitazione chiara dei poteri spettanti alle istituzioni e delle modalità di esercizio

degli stessi sono il presupposto ed allo stesso tempo espressione di una società moderna, consapevole della razionalità umana ma soprattutto democratica.

La chiarezza e la completezza delle norme e la capacità delle stesse di prevedere in via generale ed astratta le fattispecie che potrebbero verificarsi è di assoluta tutela e salvaguardia del singolo il quale viene posto nella condizione di conoscere con sicurezza ciò che la legge detta e, di conseguenza, nella possibilità di indirizzare le proprie scelte comportamentali verso la legalità facendo affidamento su di essa.

È anche vero che la certezza del diritto non può essere garantita in via del tutto assoluta in quanto molteplici sono i casi concreti che possono verificarsi, ciascuno con propri connotati; a tal proposito appare fondamentale il ruolo dell'interpretazione volta a garantire l'adeguamento della norma al caso concreto che si presenta, in chiave di rispetto delle norme costituzionali e donando, attraverso un'interpretazione evolutiva, la necessaria duttilità alle norme che altrimenti soffrirebbero di invecchiamento precoce.

Ciò non toglie che la norma, almeno in astratto, debba risultare, seppur non certa in termini assolutistici, quantomeno comprensibile in modo tale da poter garantire al singolo soggetto di agire secondo legalità.

Appare doveroso sottolineare che questa esigenza di chiarezza e di certezza del diritto è necessaria ai fini del rispetto di alcuni principi costituzionalmente garantiti.

In primo luogo il principio di libertà dell'individuo il quale, in uno Stato garantista e democratico, deve essere messo nella condizione di scegliere liberamente il comportamento da adottare e pertanto di agire nella legalità oppure se tenere un comportamento difforme all'ordinamento andando incontro alle conseguenze dallo stesso predeterminate.

Inoltre, secondo i principi costituzionali, la funzione normativa può e deve essere esercitata da determinati organi eletti a suffragio universale dai cittadini, quale espressione della sovranità appartenente al popolo ed esercitata per mezzo dei suoi rappresentanti e senza prescindere dal principio di separazione dei poteri secondo il quale l'organo giudicante deve essere ben distinto dall'organo preposto all'emanazione delle norme. In effetti il nostro è uno Stato di diritto e pertanto le norme devono essere emanate dagli organi e nelle modalità stabiliti dalla legge, nel rispetto della gerarchia delle fonti e dei principi costituzionali.

Appare opportuno aggiungere che il diritto è, da tempo, considerato espressione di cultura e di organizzazione della collettività; è stato ritenuto una conquista dell'uomo verso la possibilità di ordine all'interno della società con lo scopo non solo di dirimere i conflitti ma anche di prevenire gli stessi.

A tal proposito appare doveroso richiamare l'articolo 111 Cost. il quale, oltre a garantire il "giusto processo" mediante il contraddittorio tra le parti in condizioni di parità delle stesse nonché la terzietà e l'imparzialità dell'organo giudicante, stabilisce anche che la legge "ne assicura la ragionevole durata".

"Ragionevole durata dei processi" che deve essere assicurata proprio dalla legge al fine di salvaguardare i diritti coinvolti nel procedimento e dei quali i titolari ne richiedono tutela all'ordinamento, tutela che risulterebbe in parte

compromessa da tempi procedurali prolissi. A suffragio di quanto appena esposto, il legislatore è spesso intervenuto con correttivi volti ad alleggerire il carico di lavoro dei Tribunali (non a caso nella materia condominiale è stato introdotto l'obbligo di preventiva istanza di mediazione) probabilmente concentrandosi, però, sugli effetti e non sulla causa del problema. Certamente norme non chiare e di dubbia valenza non contribuiscono a garantire ordine nei comportamenti della collettività, con il probabile conseguente aumento delle controversie e correlato aggravio per le sedi giurisdizionali adite.

L'emergenza pandemica ha comportato la necessità di ridurre al minimo il contagio evitando il contatto tra individui, vietando assembramenti e spostando l'attenzione su strumenti alternativi alla presenza fisica. Da qui la necessità di prevedere una modalità telematica di assemblea condominiale al fine di permettere la prosecuzione della gestione e delle attività coinvolte nella realtà di cui trattasi, riducendo al minimo il rischio. Non senza autorevole sollecitazione, il legislatore è intervenuto sul tema delle assemblee on line modificando l'art. 66 Disp. Att. c.c.(a conferma della teoria cd "negazionista" sostenuta durante il primaverile lockdown italiano).

Il decreto-legge 14 agosto 2020 n. 104, convertito in Legge il 13 ottobre 2020, n. 126 ha così trasformato l'art. 66 Disp. Att. c.c.:

... " L'avviso di convocazione.....deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa"...

...."Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione"...

Orbene, questo il nuovo testo dell'articolo citato al quale tutti i soggetti della realtà condominiale, tanto gli amministratori quanto i condomini, devono fare riferimento. Certamente è stata introdotta la possibilità di assemblea in modalità di videoconferenza ma i criteri operativi appaiono tutt'altro che chiari.

Nel comma III, la congiunzione coordinativa disgiuntiva "o" sembrerebbe escludere la possibilità di tenere un'assemblea mista dovendo indicare, appunto, o il luogo fisico o la piattaforma e, pertanto, non entrambi.

Inoltre appare scontato chiedersi quale dei regolamenti condominiali attualmente in uso preveda la modalità dell'assemblea in videoconferenza, pertanto l'unica alternativa che residua dalla norma è " il consenso di tutti i condomini". In un contesto come quello attuale di seria difficoltà nel riunire assemblee in presenza dati i rischi ai quali ci si sottopone e le prescrizioni normative anti Covid-19 da rispettare, unitamente all'introduzione del SUPERBONUS 110% volto a far ripartire l'economia del Paese ma per il quale è necessario, in ambito condominiale, procedere attraverso le convocazioni delle assemblee, ci si chiede quale intento di agevolazione per gli amministratori abbia mosso le scelte del legislatore! In effetti il consenso unanime di tutti i

condomini se risulta difficile nei condomini con 10 partecipanti, improbabile in quelli con 20, diventa pressoché impossibile nei condomini con più di 30 condomini.

Inoltre il VI comma del modificato art. 66 Disp. Att. c.c. stabilisce il consenso alla "partecipazione" in assemblea in modalità di videoconferenza, portando a ritenere possibile, in tal modo, il sistema misto. Tuttavia, dovendo comunque ottenere il consenso unanime di tutti i condomini per la "partecipazione" in videoconferenza, forse sarebbe più agevole nonché logico da parte dell'amministratore prevedere, per quella riunione per la quale si è prestato il consenso, la sola modalità on line di partecipazione, in linea, forse, con quella disgiunzione " o " inserita nel III comma e richiamata sopra ed in linea anche con la probabile ratio sottesa alla norma ovvero quella di evitare assembramenti. Tuttavia, però, il maldestro legislatore ha stabilito anche che Presidente e Segretario (in questo caso necessariamente nominati) debbano trasmettere il verbale sottoscritto all'amministratore. A tal proposito, appare opportuno evidenziare che mentre sembra chiaro che il legislatore abbia considerato l'amministratore non fisicamente presente nello stesso luogo di Presidente e Segretario, altrettanto certa affermazione non può essere riservata a questi ultimi.

Nulla è stato delineato circa le caratteristiche minime della piattaforma da utilizzare, circa le modalità di intervento da parte dei "presenti", nulla circa la modalità di riconoscimento dei soggetti, lasciando i destinatari della norma, in tal caso gli amministratori, in una sorta di limbo caratterizzato da confusione ed incertezza e dall'attesa... che si prospetta abbastanza lunga considerato che le prime certezze arriveranno dalle pronunce sulle prime controversie al riguardo.

E appare lecito domandarsi come debba, nel frattempo, agire un amministratore professionista che voglia operare ed esercitare la propria attività nel pieno rispetto della legalità, che voglia adoperarsi per garantire ai propri condomini un sufficiente livello di certezza delle delibere assunte e dei rapporti giuridici da queste ultime derivanti (e anche di notevole entità considerate le norme di diritto dell'economia introdotte con il Decreto Rilancio).

È da ricordare che il legislatore non ha solo il "potere" legislativo ma, a parere della scrivente, anche il dovere di esercitarlo nella tutela dei cittadini ed in modo chiaro e coerente con l'ordinamento, con l'assoluto divieto di delega ad altri soggetti.

Le numerose perplessità appena esposte potrebbero rappresentare solo l'inizio di molteplici interrogativi che potrebbero scaturire dalla lettura del nuovo art. 66 Disp. Att. c.c.

È consolidato che il diritto sia stato, storicamente, anche un fattore di crescita politica (non a caso la civiltà romana fu la prima a sviluppare il primo organico e sistematico complesso normativo in senso moderno) ed allora non resta che attendere e le risposte alle varie riflessioni ed ai diversi interrogativi, in ogni caso, arriveranno.

Ai posteri l'ardua sentenza...



* Coordinatore Gruppo Giovani Anaci Roma