

UBI MAIOR MINOR CESSAT

Da anni mi diletto a confutare le tesi prevalenti sull'applicazione dell'Art. 1126 c. c.

Non ne condivido appieno lo spirito, e mi permetto – almeno - di discuterlo e di contestarlo.

Sia l'articolo, sia vari Addetti ai lavori, sia i Tribunali nei diversi gradi di giudizio che si pronunciano.

L'ho fatto nel mio libro del 1995, l'ho ripetuto in quello del 2013, uscito subito dopo la Riforma, e l'ho ripetuto anche in quello del 2016.

Avrei auspicato e mi ero battuto anche presentando qualche proposta prima della Riforma, assieme – ovviamente – ad altri Articoli mal presentati, e con la collaborazione di Colleghi ANACI.

C'eravamo quasi riusciti – tante importanti Personalità a cui mi ero modestamente aggregato – in occasione del “ girovagare” della proposta di legge dalla Camera dei Deputati al Senato.

I Senatori, almeno apparentemente ed in separata sede, avevano accettato di modificare l'Art. 1126 c.c., ed in parte l'avevano anche riscritto, ma poi tutto il “ malloppo “ dei vari Articoli era ritornato alla Camera in colpevole ritardo, non c'era più il tempo materiale per rivedere le modifiche licenziate dei Senatori e di conseguenza la Camera dei Deputati approvò e licenziò tutta la Riforma così come l'aveva a suo tempo discussa ed approvata.

Sarebbe stato interessante – ma ora è tardi – comprendere perché la Camera aveva inviato al Senato la bozza della Riforma con un po' di ritardo e perché il Senato aveva atteso tanto tempo a restituirla, nonché il perché la Camera – pressata dai suoi tempi – non aveva preso in considerazione alcuna proposta di modifica: almeno una che sia una!

Tempi, lungaggini e discussioni che sfuggono ai comuni mortali, ma che, certamente, hanno una logica.

Gli Articoli rimasero, quindi , quelli esaminati mesi e mesi prima, senza alcuna ulteriore modifica, e senza modifica rimase anche l'Art. 1126 c.c.

Nelle mie modeste pubblicazioni del 1995 e 2013 avevo sommessamente precisato che lo spirito della legge disponeva, derogabilmente:

1/3 a carico del proprietario od utente del lastrico.

2/3 a carico di coloro a cui il lastrico serve.

Cioè in pratica a chi il lastrico fa da copertura.

Ma si è sempre voluto suddividere il capello in quattro, discutere di lana caprina, di ipotizzare situazioni astruse, relativamente – almeno – ai due terzi.

Tutto questo per colpa di Addetti ai lavori che dovrebbero pensare ad altro, a Legali che superficialmente affrontano il problema ed a Magistrati distratti.

Ne scaturì, da sempre una questione anche ridicola, e molti – Addetti ai lavori, Avvocati e Magistrati – non avendo possibilità di discutere su 1/3 e 2/3 poiché già definiti, si misero a discutere ed a sentenziare che, se sotto al lastrico fosse posizionata una “parte comune importante” anche questa parte avrebbe dovuto essere coinvolta nel pagamento, con conseguente inclusione di tutti i Condomini interessati a dette parti comuni importanti.

Per contrastare questa assurda teoria ebbi a scrivere, testualmente, nel mio libro del 2016:

“E' palese che sotto una terrazza a livello esistono SEMPRE delle parti comuni – l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri – e quindi non si comprende perché un “locale comune” dovrebbe essere più importante di una “parte comune” .

Forse perché l'androne d'ingresso o la centrale termica sono più importanti dell'area o delle fondazioni, almeno visivamente?

Ma ne siamo sicuri? O, semplicemente, perché l'androne si “vede” e balza agli occhi e le fondazioni no?

Ricordiamo, poi, che le parti comuni, tutte, non hanno millesimi.

Dovremmo fare una proporzione?

Fra i millesimi delle unità sotto la proiezione ed i metri quadri dell'androne?

O si dovrebbe fare l'operazione inversa e considerare solo i metri quadrati per tutte le parti

interessate?

Ma, in tal caso, come la metteremmo con la disposizione dell'Art. 1126 c.c. che parla di valori e non di metri quadrati?

Un ragionamento del genere non può funzionare, e sarebbe importante una chiarificazione proveniente da fonte di indiscutibile autorità, stante le varie opinioni di tanti, che però non possono essere considerate definitive, ed in considerazione che anche la Suprema Corte appare non decisiva o non univoca”.

Era ed è un mio convincimento, e non ne ho mai fatto segreto, nei pochi scritti ed in svariate riunioni, ma ho sempre cozzato contro i pensieri e gli assiomi di certi personaggi che però – pressati da incalzanti domande - non rispondevano.

Quanti sorrisetti di compatimento da parte di Colleghi o da altri Personaggi, forti delle loro lauree e della loro cultura, certamente superiore alla mia!

Ed alla mia foga, alle mie domande ed argomentazioni assillanti scuotevano la testa e facevano smorfie di sopportazione e disapprovazione.

Molti di costoro, non pochi, ma neanche tanti, pensavano forse che, gli studi superiori, fossero passaporto per qualsiasi ragionamento, senza rendersi conto che non è solo lo studio viatico alla conoscenza, ma il capire ed il ragionamento.

Finalmente, sì, proprio finalmente, è giunta la sentenza della Suprema Corte del 10/5/2017 n° 11484, il cui Dott. Antonio Scarpa, ottimo Magistrato e grande Amico dell'ANACI, dispone testualmente:

“In tema di condominio negli edifici, agli effetti dell'Art. 1126 c.c., i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo sono a carico NON di tutti i condomini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura”.

Grazie Dott. Scarpa, a dimostrazione, me lo consenta, che anche un vecchio, semplice geometra può ragionare in modo logico, pur senza il viatico di una laurea.

E, sempre se me lo consente, Le sarò debitore di un caffè la prossima volta che ci incontreremo in qualche convegno ANACI.

Magari corretto, come lo è la Sua sentenza.

A questo punto, non ho perduto la speranza che la Suprema Corte decida, una volta per tutte, di seguire un ragionamento che – per me – è di una logica assoluta.

Se il lastrico fosse comune a tutti, i condomini pagherebbero con una ripartizione millesimale.

Se è privato, un terzo della spesa deve essere giustamente addebitato all'interessato, ma per l'addebito del rimanente, che differenza c'è – a quel punto – fra i due lastrici, che fungono da tetto al fabbricato, entrambi, sia tecnicamente che giuridicamente.

Che bello sarebbe una o più sentenze in tal senso.

Allora il caffè dovrebbero offrirmelo i Soloni del diritto, pochi per volta, a salvaguardia del mio cuore ballerino.