

Condominio: forme e problemi di duplicazione del collettivo

Giuditta Bassano

Abstract. The contribution aims at discussing issues related to four topics. (a) A theoretical reflection about the notion of “collective actants”; (b) its relevance concerning what Italian law, chiefly through the Civil Code, defines *condominio*, as a human group of people living close to each other in a block of flats; (c) the matter of defining the differences between what is called law and what can be conceived as a form of social normativity (d) the semiotic analysis methodology facing not linear, fragmented objects. Firstly, various conceptions about “collective” and social aggregation are investigated, in order to display potential links between semiotics and other social sciences. Subsequently, the legal features of the Italian *condominio* are explored in a semiotic perspective. It is thus emphasized the mutual connection between law and social normativity overall; lastly, we claim the idea of *condominio* as a collective form, both replicating and radically transforming a human association.

1. Introduzione

Nelle prossime pagine proveremo a trattare alcuni problemi posti dalla nozione semiotica di attante collettivo. Non abbiamo di solito molti problemi a pensare a un corteo, a un esercito, a una squadra di nuoto sincronizzato, come aggregati che rifondono il concetto di ‘individuo’ in una sorta di individualità collettiva, formazioni omogeneizzanti in termini sia cognitivi, sia passionali, sia corporei (con buona pace del positivismo di Le Bon, ma anche del lavoro di parte semiotica di uno studioso come Eric Landowski)¹. Di fatto, in campo semiotico, disponiamo di concetti che aiutano ad articolare la questione in modo più nitido, ma i quali, a ben guardare, aprono a ulteriori problemi.

Come noto, in un articolo del 1976 *un'équipe* guidata da Algirdas Julien Greimas ha messo a punto il concetto di “attante collettivo” – perfezionato, tre anni dopo, nell’approdo al *Dictionnaire*; tuttavia, il proseguo della ricerca in nuovi campi e con approcci inesplorati ne mette in luce una relativa instabilità davanti ad oggetti eterogenei. Riassumiamo in breve quali sono le articolazioni teoriche dell’attante collettivo nel *Dictionnaire* e nel saggio del ‘76. Il *Dictionnaire* parla di attanti collettivi *sintagmatici* e *paradigmatici*. Il primo caso è indicato in quello di una catena di attori che si alternano sostituendosi nella cornice di un solo programma (“come i diversi corpi di mestieri nella costruzione di una casa”). Il secondo caso definisce un attante collettivo che esprime, attraverso delle determinazioni comuni degli attori che lo compongono, una parte di un insieme più ampio (“una prima classe in un liceo”, “un gruppo sociale”) (Greimas, Courtés 1979, p. 36). L’articolo del ‘76, a tema giuridico (è l’analisi semiotica di una legge che regola le società per azioni, S.p.A.), sfocia nel quadrato che oppone *Unità Integrale* e *Totalità Partitiva* (Greimas 1976, p. 92). Per poter parlare di un attante giuridico che somma interessi di più partecipanti, com’è una società per azioni, Greimas ricostruisce una logica di scorporazione e riaggregazione che illustra con i termini, subcontrari, di *unità integrale* e *totalità partitiva*. Ora, date queste specificazioni, possiamo esprimere una serie di dubbi. Per esempio: la formazione di un attante collettivo espressa nel ‘76 dal

¹ Cfr. *La psicologia delle folle* (1895); Landowski (1997, 2004).



quadrato “Ui vs Tp” è generalizzabile? E lo sono i criteri del “paradigmatico” e del “sintagmatico”? Oppure: possiamo applicare queste due tipologie al caso di una S.p.A.? O ancora: i concetti di paradigmatico e sintagmatico sono mutualmente esclusivi, come vergato in calce al *Dictionnaire*², o lo sono a volte, o non lo sono affatto?

La cosa si complica, volendo, anche solo se allarghiamo lo sguardo per ammettere che questi ‘appunti strutturali’ sono stati affiancati, nel tempo, da molto lavoro semiotico, antropologico e filosofico sul concetto di *collettivo*, su quello di *corpo sociale*, per non parlare delle riflessioni sul corpo *tout court*. In questo contributo cercheremo di tenere conto di questo orizzonte, analizzando un oggetto che sembra mostrare un’eterodossia prolifica, il concetto giuridico di *condominio*.

Le ragioni della scelta sono tre; destinate a una ripresa più ampia nel paragrafo conclusivo, qui mi limito ad elencarle a fini introduttivi. La prima è che sebbene un condominio sia un’entità giuridica come lo è, ad esempio, una S.p.A., la sua natura è molto più cangiante, tanto in termini di statuto legale, quanto in termini di operatività e fonti normative. Per questo motivo, un approccio sistematico come quello adottato da Greimas nel ‘76 – l’analisi scrupolosa di più di trecento articoli di un testo di legge – sarebbe risultato qui poco adatto. La seconda è che il punto di vista che assumiamo è un altro, rispetto a quel lavoro. Non ci interessa tornare sulla tesi principale di Greimas, che diamo per pacifica, cioè sull’idea che il diritto generi un mondo di referenze interne trasformando alcuni elementi semantici che preleva dall’universo della lingua naturale; piuttosto tentiamo di avanzare un’altra ipotesi, ossia che questo tipo di discorso giuridico, quello sul condominio, dia forma a un vero e proprio collettivo, che a quel punto si trova a esistere in concorrenza, o meglio, in compenetrazione, con quello che deriva da un sistema di regole informali autoprodotte nella convivenza umana. La terza e ultima ragione è che vorremmo rispondere anche alle critiche avanzate da chi ha visto, in passato, nella semiotica (del diritto), un tipo di analisi disinteressata alle ideologie, al potere che il diritto veicola (cfr. Jackson 1988)³.

2. Su inquadramenti e vincoli del collettivo e del corpo sociale

Prima di tutto occorre riflettere sul panorama teorico che evochiamo, indirettamente, forse, ma non per questo senza un dovere di dialogo, quando ci si occupa di questioni legate alle forme degli aggregati collettivi e di una qualche definizione di “corpi sociali”. Senza pretese di esaustività, ci limitiamo ad alcuni modelli in dialogo con gli sviluppi recenti della teoria semiotica.

2.1 Il collettivo latouriano

È noto per prima cosa che Bruno Latour abbia attinto alla semiotica, per la sua proposta, già in *Les microbes* (1984), di una ricomposizione della frattura tra politica e scienza in una concezione di “collettivo”⁴. Con le sue parole: “[*collettivo è un*] termine tecnico a cui ricorro per mostrare chiaramente che non si tratta né di culture né di nature” (1991, p. 198). Termine che, ancora:

si distingue innanzitutto da società, che rimanda a una cattiva ripartizione dei poteri; cumula poi i vecchi poteri della natura e della società in una sola aula prima di essere di nuovo differenziato in poteri distinti (presa in considerazione, ordinamento, controllo): malgrado l’uso al singolare, il

² Greimas, Courtés (1979, p. 36): “a differenza dell’attante individuale, l’attante collettivo è necessariamente o di tipo sintagmatico, o di natura paradigmatica”.

³ Il mito dell’avalutatività della ricerca, non solo giuridica, è molto vasto. Cfr. Bobbio (1996).

⁴ Se in Latour (1984, p. 325) si parla di *alliés* – e in inglese, in Latour (1992, p. 259) di *assemblies* – in Latour (1995, p. 58) compare il termine *collectif*.

termine non rimanda a un'unità già fatta, ma a una procedura per "collettare": per mettere insieme le associazioni di umani e non umani (1999, p. 261).

Si può notare che nello sviluppo del pensiero latouriano la nozione è di fatto instabile, in particolare dal momento in cui viene strutturata la proposta sui "modi di esistenza" (2006, 2012). Se ancora nel 1991 si parla di "collettivi", al plurale, suggerendo una sovrapposibilità, a livello di analisi, tra reti di attori e "collettivi", la precisazione del 1999, dove viene definito "un" collettivo, e si specifica che esso funzioni come *procedura per collettare*, rischia di schiacciare il concetto sull'idea stessa di modo di esistenza, finendo per farlo apparire una specie di protoconcezione di una serie di "ontologie locali" (2006, p. 155). Un'altra sfumatura ancora, forse, non più analitica, né tantomeno ontologica, appare nel lavoro sul diritto del 2002, cioè nell'etnografia del Consiglio di Stato francese pubblicata con il titolo di *La fabrique du droit*. Qui lo studioso parla del giuridico come un "type d'association" che "ne tient pas tout le collectif" (p. 280) e paragona spesso diritto e scienze, dichiarando che esse abbiano "liens nombreux avec le collectif" (nota 35, p. 278). Il collettivo vira cioè verso una specie di metafora spaziale di tipo epistemologico, che potrebbe richiamare in campo semiotico la prospettiva lotmaniana. In queste pagine ci atteniamo al concetto di collettivi del 1991, a un'idea analitica di rete di attori che si può individuare come specifica, sul modello di Latour (1984), nella convinzione che le questioni semiotiche poste dall'analisi di un oggetto come il condominio possano dialogare con vantaggio reciproco con la concezione latouriana. Come vedremo, infatti, il condominio senza dubbio investe, e determina l'essere e l'agire di artefatti, umani, animali, spazi; inoltre, in un senso più astratto e più propriamente latouriano, concatena concetti, documenti scritti, balconi, piatti della cucina etnica e scarpe con il tacco.

2.2 Corpo e collettività

L'attenzione che molti dei primi lavori di Latour dedicavano alle "masse mancanti della sociologia" (1991) tanto da dar luogo all'idea di un'antropologia materiale, o una semiotica materiale (Peverini 2019, p. 48; Ventura Bordenca 2021, p. 20) non si sono risolte, a ben guardare, in una messa a fuoco generale del problema di un'intercorporeità (Marrone 2001, pp. XXVIII-XXIX). Il lavoro classico forse, più interessante, da questo punto di vista, resta un'analisi dell'antropologa britannica Mary Douglas. In *Rischio e colpa* (1992, pp. 123-146) Douglas si è appuntata sulle politiche occidentali di gestione dell'epidemia del virus HIV nel primo biennio dalla sua comparsa, cioè dal 1981 al 1983. Ha proposto che attraverso i discorsi istituzionali e l'informazione fosse possibile veder emergere quattro tipi di culture, o più in dettaglio quattro forme di automodelli (ci torneremo nelle conclusioni) che concepivano un'omologia tra corpo individuale e corpo sociale. Quello di una (i) comunità centrale, quello di (ii) un'enclave dissidente, quello (iii) degli individualisti e quello (iv) degli isolati. Con le sue parole:

Comunità e sé sono nozioni reciproche. La tesi è che il progetto culturale per costruire la città costruisce al tempo stesso anche la molteplicità dei sé. Il dibattito interminabile sul modo di arrivare alla comunità ideale riguarda quattro generi di cultura, in ognuno dei quali il sé è chiamato a svolgere un ruolo diverso. Ogni cultura produce i propri pregiudizi nel campo della conoscenza come risultato dello scontro tra centro e periferia; emergeranno anche quattro tipi di teoria sul sé, sull'opportunità di assumersi dei rischi e sulle situazioni in cui è opportuno evitarlo [...] la pelle della comunità spesso è più importante del confine del sé corporeo; perlomeno lo è per la comunità centrale e le enclave (*ivi*, p. 128).

La "comunità centrale" sarebbe una struttura gerarchica in cui "la maggior parte delle energie dei membri sono state dedicate a tradurre in chiave razionale la loro fedeltà alle sue forme e a tradurre in chiave politica le forze della natura [...] Al manifestarsi di un'epidemia, ci si aspetta che una parte della città rafforzi le sue difese, che intensifichi le misure punitive e il controllo. Poiché si ritiene che l'epidemia

sia provocata da pratiche sessuali devianti, è certo che la tensione tra il centro e i dissidenti si concentrerà sull'idea della coppia sposata come norma" (*ivi*, p. 127). "L'enclave" si concepisce come oppositiva alla "comunità centrale", che ne ha marginalizzato i valori. "Poiché il centro è visto come strutturato, gerarchico e oppressivo, le enclave sono egualitarie, paritarie e comunicano in modo immediato". Tuttavia, faticano ad imporsi una struttura, e "dato che il consenso non può essere trasferito alle normali istituzioni, deve essere perennemente rinnovato" (*ivi*, p. 129). Le tipologie potrebbero avere un'eco con le idee lotmaniane di cultura grammaticalizzata, per quel che riguarda la comunità centrale, e di cultura testualizzata, per le enclave dissidenti, ma Douglas individua ancora due prospettive. La prima è quella di un corpo sociale individualista, che riflette un amore per il rischio, "un ardente consumo dei piaceri conviviali" e una concezione della malattia come accidentale. In quest'ottica si esige dal "progetto della cultura la libertà di svolgere le proprie attività senza critiche né controlli da parte degli altri. La teoria secondo cui il contagio avviene tramite vie specifiche [...] consente di affermare che gli individualisti tengono sotto controllo la propria vita" (*ivi*, p. 130). Infine, c'è un isolamento eccentrico, dove si colloca il fatalismo: "se i fatalisti avvertono il rischio di un complotto questo non li preoccupa, e anzi possono estendere l'idea all'immagine di una misteriosa cospirazione che va aldilà della sfera umana. Laddove la libertà degli altri è limitata dalle esigenze del conflitto culturale [...] poiché gli isolati non stanno con nessuno, danno senso al mondo in quanto franchi tiratori che agiscono nel loro interesse" (*ibidem*). Il modello di Douglas non ha un'attinenza diretta con le cose che vedremo, ma sicuramente apre a una serie di questioni interessanti, che divengono nodali, soprattutto qualora si decidesse di estendere l'analisi sulla coabitazione in condominio a un livello di comparazione antropologica.

Un saggio di politica dell'architettura, per così dire, che ha suscitato un enorme dibattito, come quello firmato nel 1997 da Blakely e Snyder, aveva per oggetto proprio una concezione politica e identitaria autoproclamata nella creazione di condomini chiusi ed esclusivi, basati sulla sorveglianza e il controllo intersoggettivo, che negli Stati Uniti hanno preso piede sotto il nome di *gated communities*. Una tipologia di condomini e di discorsi legali che li fondano, insomma, avrebbe probabilmente un vantaggio marcato nell'annettere il problema di definire diverse idee del corpo sociale che li informano.

L'altro riferimento obbligatorio è il lavoro di Foucault, sia nella sua concezione del "discorso" come un "dispositivo", che scavalca qualsiasi distinzione ingenua tra testi e pratiche (Foucault 1971), sia, come noto, nella messa a punto teorica di una biopolitica (Foucault 1976; Pandolfi 1999). Vale la pena ricordare, per esempio, che le autorità del potere biopolitico, per Foucault, sono in grado di esercitare un *potere-sapere* sui corpi anche per la mediazione imprescindibile di istituzioni come la famiglia e l'educazione. Il che ci porterà, in queste pagine, anche a svolgere qualche rilievo, seppur ben più timido, sulla continenza e sulla tolleranza come condotte che per certi aspetti il discorso giuridico sul condominio raccomanda ai suoi membri. Infine, non andrà dimenticato, anche se non dedicheremo un'attenzione specifica a questo punto, che la vita condominiale si basa su una ricomposizione del potere dei proprietari degli immobili secondo il criterio dei millesimi della proprietà. La ratio, come qualcuno sa per esperienza, è spesso spinta al parossismo, secondo una parcellizzazione delle forme di soggettività che diventa uno strumento per risolvere le controversie: davanti al dissenso, insomma, si convoca l'ordine. O ancora meglio "il potere dell'ordine", dato che non sono meno interessanti le procedure con cui si tenta di rendere oggettivo e misurabile il valore di un immobile e il potere millesimale che ne deriva.

2.3 Dai corpi alle regole

Dove c'è un corpo collettivo, già Foucault è stato maestro nel mostrarlo, spesso c'è disciplina. Ma nemmeno sul tema delle regole che mantengono stabili e riconoscibili le prassi di formazione di attori collettivi, forse, ad oggi si è lavorato abbastanza. L'acume analitico di Ervin Goffman, in questo senso,

rimane insuperato. Sia occupandosi di istituzioni totali (1961) sia lavorando a più riprese sull'interazione in circostanze banali della vita quotidiana (1959), Goffman ci ha consegnato due lezioni che vorremmo tenere ben presenti anche a fronte dell'analisi che stiamo per avviare. La prima è quella per cui, anche in casi di istituzioni e organizzazioni che hanno scopi operativi limitati o apparentemente chiari, di fatto esse non

Strumentalizzano soltanto l'attività dei membri, ma delineano anche quelli che sono considerati i livelli di assistenza adatti, i valori comuni, gli incentivi e le penalità. Il che significa che arrivano ad estendere un semplice contratto di partecipazione, alla definizione della natura del partecipante e della sua condizione sociale. Questi giudizi impliciti costituiscono un elemento importante dei valori che ogni organizzazione sottende, al di fuori del grado della sua efficienza o del suo carattere impersonale (1959, p. 203).

La seconda, complementare, è messa molto bene in luce da Pier Paolo Giglioli nella sua introduzione a Goffman (1959, p. XVIII), con l'idea che il *self*, cioè la maschera microregolativa che le pratiche, nella loro diversità ed eterogeneità, impongono ai partecipanti delle stesse, *non nasconda niente*. Per Goffman, in altre parole, non esiste un'autenticità individuale che sarebbe da cercare dietro tutte quelle che il sociale impone di esibire. Al contrario, "l'immagine multistratificata dell'individuo" è tutta l'identità di cui possiamo parlare. "Solo la complessità e la differenziazione della società forniscono molteplici pubblici, ruoli e occasioni" (*ibidem*) rendendo possibile la sfaccettatura del *self*. Per questo, afferma Goffman, "l'individuo può essere considerato un complesso di cose abbastanza diverse, tenute insieme in parte a causa delle nostre credenze culturali relativamente all'identità" (*ibidem*). Prospettiva precipuamente semiotica, anche se da uno sguardo altro, che non sarà priva di un'ampia portata quando vedremo (i) come il discorso giuridico sul condominio cerchi di suggerire, in modo implicito, una forma di contegno che investe integralmente la "natura" e la congruità dei destinatari a cui è rivolto e (ii) come lo faccia appellandosi a un parametro spesso effimero, e per questo più parlante, come quello di "normale tollerabilità".

Infine, prima di passare all'analisi, vorrei ricordare anche un ultimo elemento che ci viene dal confronto con uno sguardo storico-politico, in particolare dai lavori di Michel de Certeau (2005) e Benedict Anderson (1983). Studiosi e storici di provenienza, biografie e continenti assai diversi, l'antropologia archeologica di Certeau mostra quasi sempre una spiccata sensibilità linguistica, mentre la storia orientalista di Anderson punta, seppure attraverso percorsi spesso sorprendenti, a una più pragmatica descrizione delle dinamiche di potere e assoggettamento totalitario e coloniale. Tuttavia, in due dei classici dell'uno e dell'altro, rispettivamente *La possessione di Loudon*, che descrive un processo di stregoneria seicentesco in Francia, e *Comunità immaginate*, che compara i linguaggi di diverse forme di egemonia coloniali, è possibile intravedere un collegamento di particolare interesse. Sia Certeau (2005, p. 62 e 168) sia Anderson (1983, pp. 108-110) parlano della formazione di corpi collettivi attraverso le istituzioni che li regolano, per Certeau "il corpo delle possedute", per Anderson "la gioventù nazionalista della colonia", attraverso una sorta di dislocazione. Un'autorità produce *un mondo altro*, trasferendo, *duplicando* potremmo dire, alcuni dei suoi elementi strutturali e riunificandoli in una nuova immagine, che sembra trarre la sua efficacia dalla distanza che intrattiene dall'ordine da cui è emanata. Non si tratta, come per esempio nella filosofia di Latour, di considerare delle mediazioni in opera per questo trasferimento, ma proprio di descrivere i risultati di un certo *scarto*. Non si tratta, come nel caso di Douglas, di definire una misura semiotica dell'omologia tra quello che è individuale e quello che è collettivo, ma forse di definire un'omologia che si attua proprio nel vantaggio della differenza tra il topico e l'eterotopico, tra il proprio e l'altro. In questo solco, sulla scia di questi precedenti, proveremo a parlare di uno strano oggetto d'analisi, come il condominio, come forma di duplicazione (per certi aspetti persino un po' mostruosa) di un ordine sociale che da una parte non gli assomiglia affatto e dall'altra ne informa la stessa ragione di esistenza.



3. Il condominio nella legge italiana

Come anticipato nel primo paragrafo, il condominio è un soggetto molto particolare (sia in senso semiotico che in una prospettiva tecnica, si parla infatti di “soggetto giuridico atipico”), il cui essere e il cui fare sono regolati da una serie composita di fonti normative⁵. Per far prendere familiarità al lettore con il tipo di testualità delle fonti normative italiane, di seguito riporto l'insieme degli articoli del Codice civile italiano in cui il condominio viene definito nei suoi tratti generali, appuntandomi sul primo di essi.

- Art. 1117 (Parti comuni dell'edificio)
- Art. 1117 bis (Ambito di applicabilità)
- Art. 1117 ter (Modificazioni delle destinazioni d'uso)
- Art. 1117 quater (Tutela delle destinazioni d'uso)
- Art. 1118 (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni)
- Art. 1119 (Indivisibilità)
- Art. 1120 (Innovazioni)
- Art. 1121 (Innovazioni gravose o voluttuarie)
- Art. 1122 (Opere su parti di proprietà o uso individuale)
- Art. 1122 bis (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili)
- Art. 1122 ter (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni)
- Art. 1123 (Ripartizione delle spese)
- Art. 1124 (Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori)
- Art. 1125 (Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai)
- Art. 1126 (Lastrici solari di uso esclusivo)
- Art. 1127 (Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio)
- Art. 1128 (Perimento totale o parziale dell'edificio)
- Art. 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)
- Art. 1130 (Attribuzioni dell'amministratore)
- Art. 1130 bis (Rendiconto condominiale)
- Art. 1131 (Rappresentanza)
- Art. 1132 (Dissenso dei condomini rispetto alle liti)
- Art. 1133 (Provvedimenti presi dall'amministratore)
- Art. 1134 (Gestione di iniziativa individuale)
- Art. 1135 (Attribuzioni dell'assemblea dei condomini)
- Art. 1136 (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)
- Art. 1137 (Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea)
- Art. 1138 (Regolamento di condominio)
- Art. 1139 (Rinvio alle norme sulla comunione)

Il testo dell'art. 1117 c.c. dà formalmente vita a un tipo di Oggetto di Valore (OV) comune a una serie di Soggetti, appunto un condominio, e caratterizzato dal fatto di qualificarsi per differenza con ciò che ognuno di essi possiede come proprietario di un immobile. Il primo elemento d'interesse è che l'attore condominio esiste come insieme di elementi eterogenei: include elementi architettonici, per esempio le scale; spazi, come la guardiana; artefatti, come l'ascensore; parti di artefatti installati però anche dentro le singole abitazioni, come le tubature idriche ed elettriche; e persino il suolo su cui sorge il fabbricato in condominio.

⁵ Oltre agli articoli del Codice civile 1117-1139, bisogna citare almeno: la Legge quadro sull'Inquinamento Acustico, 447 del 1995; la Legge 220 del 2012; il Testo unico dell'edilizia, n. 380, 6 giugno 2001; l'art 44 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, vanno aggiunti una serie di articoli del Codice penale (449, 589, 590, 646, 659, 677, 727), articoli che riguardano la lesione, omicidio, disastro colposo, e inoltre la frode, il disturbo della quiete pubblica, il getto di cose pericolose, l'abbandono di animali, e un vasto corpus di sentenze della Corte di Cassazione.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Un altro elemento imprescindibile è che, risalendo il Codice civile fino all'articolo 1100, si ottiene un inquadramento del condominio come tipo di relazione formale, contrapposta, in senso assoluto, a quella della comunione. Quest'ultima è di fatto un regime nel quale due o più soggetti possiedono qualcosa, e se lo spartiscono – esempio del caso: sono comproprietari di un appartamento.

Nella comunione due o più Soggetti sono congiunti con uno stesso OV, attorializzato da un bene immobiliare, e chiunque può rinunciare alla propria quota in qualsiasi momento, sottraendosi all'obbligo di corrispondere le spese. Il condominio si basa su uno stato molto diverso: si hanno ancora più Soggetti (almeno due, anche qui, come vedremo) congiunti ora però con un OV rappresentato da una serie eterogenea di spazi, artefatti, etc, e la natura del vincolo congiuntivo è obbligatoria.

Nel regime di condominio, infatti, il singolo condomino non può rinunciare alla proprietà delle parti comuni, se non rinunciando anche a un secondo OV, la proprietà esclusiva dell'unità immobiliare che possiede, per il principio secondo cui le parti comuni (impianti, spazi, servizi) producono un vantaggio per chiunque sia proprietario di un immobile collegato ad altri da parti comuni. Perciò, se la comunione è destinata a cessare con la divisione del bene, il condominio definisce un vincolo “forzoso, necessario e permanente”. Ma anche la sua nascita comporta un elemento di necessità. Infatti non occorre un atto di costituzione formale, è sufficiente solo che ci sia un edificio già esistente (sic), che questo sia strutturato in modo tale da poter prevedere unità abitative indipendenti ma con certe parti in comune, e infine che la proprietà degli immobili sia stata assegnata giuridicamente a soggetti diversi. Se ci sono questi presupposti, il condominio è costituito “ipso iure”, in modo indipendente dall'adozione di un regolamento condominiale e dal costituirsi di organi e figure quali l'assemblea e l'amministratore⁶.

Questa situazione si dà, logicamente, in due casi estremi nominati in senso tecnico come “condominio minimo” e “supercondominio”. Nel primo, il condominio si costituisce anche in un edificio di un solo piano, purché questo sia diviso in due appartamenti con proprietari diversi: qui, anche eventualmente solo il suolo, o il tetto potranno valere a seconda dei casi come beni comuni e perciò vincoleranno i proprietari dei due immobili l'uno all'altro. Nel secondo caso, quello del “supercondominio”, lo stesso impegno investe per esempio un albergo, e una serie di palazzi abitati, che diventano in automatico condomini perché c'è un parcheggio comune, oppure la rete fognaria, il terreno su cui sono edificati, o le cisterne d'acqua.

⁶ Le connessioni tra un condominio e la S.p.A. chiamano in gioco anche i primi tentativi di Greimas (1976) di raffinare la categoria degli attanti collettivi. Per l'analisi delle società, infatti, fu proposto di considerare l'assemblea generale come “attante decisionario” e il direttivo come “attante gestionario” (p. 108); due ruoli che si sovrappongono abbastanza facilmente a quelli di cui sono investiti l'assemblea e l'amministratore di condominio.



4. Condominio e narratività

Avanzando nell'esplorazione di questo essere giuridico così particolare emerge un ulteriore elemento che potremmo ascrivere senza difficoltà in una logica, ora semiotica, di modi di esistenza (Greimas, Fontanille 1991, p. 45). Infatti, se il condominio nasce per la presenza di alcune minime condizioni, la sua struttura formale (l'essere articolato in certi organi, l'avere facoltà di azione) si esplicita solo quando i condomini corrispondono a più di dieci. Questa entità 'silente' è cioè *potenzializzata* fino all'undicesima ripartizione, che a tutti gli effetti ne muta la forma, *attualizzandola*. Una sorta di risveglio, anche questo obbligatorio ipso iure, che ha conseguenze di ampia portata, poiché fa entrare in gioco l'istituzione di un'assemblea, il dovere di emanare un regolamento, il ricorso a un amministratore come garante e gestore, e infine la compilazione di tabelle millesimali. La complessa serie delle azioni che il condominio ora può, e in molti casi è tenuto, a compiere, si ricostruisce distinguendone tre posizioni da attante. In primo luogo esiste una funzione come Destinante iniziale: si tratta di tutti gli atti che generano l'assemblea, il regolamento, uno o più rappresentanti dell'assemblea, un amministratore. Da qui in poi il condominio si sposta al ruolo di Soggetto, e opera attraverso l'assemblea producendo riunioni e delibere, atti con cui si decidono forme e programmazione dei pagamenti ad eventuali dipendenti, interventi manutentivi, migliorie di vario tipo. Infine, non è meno cruciale anche una terza posizione, di Destinante finale; spetta sempre al condominio, cioè, prendere decisioni rispetto a controversie occorse tra i condomini, e nei casi più gravi rivalersi contro una condotta dell'amministratore, o di altri soggetti delegati, che dia luogo a una responsabilità civile o persino penale. Rispetto a questa terza sfera, va aggiunto che il condominio è stato riformato da una legge del 2012, la 220, soprattutto per tecnicizzare la figura dell'amministratore – dato che il condominio è un ente di fatto, l'amministratore è fondamentale per poter contrarre obbligazioni verso terzi –. Oggi il ruolo dell'amministratore perlopiù è considerato incongruo con la responsabilità di un condomino qualsiasi, e di solito è affidato alla gestione di uno studio di professionisti, non di rado per un chiarimento più rapido su quali siano i beni comuni in casi specifici⁷.

4.1 Tra diritto e normatività: un problema teorico

Tuttavia, venendo alle istanze gestite dall'assemblea che da profani è possibile vivere una breve vertigine; il che ci permette di avanzare qualche prima considerazione d'interesse teorico sul condominio in azione. Infatti, gli ordini del giorno di un'assemblea condominiale qualsiasi rivelano un'eterogeneità notevole, e, a ben vedere, anche una nuda eterodossia rispetto all'ordine (seppur un po' indebolito, nel caso delle intricate fonti del diritto condominiale) su cui l'universo giuridico si fonda (Greimas 1976, p. 97). Non troppo diversamente dall'enciclopedia cinese "del dottor Franz Kuhn"⁸ citata in esergo a *Les mots et les choses*, un elenco delle questioni più comuni portate all'assemblea condominiale potrebbe constare, in ordine di frequenza, delle voci:

- Ripartizione spese
- Delibere spese straordinarie (*es. quando l'assemblea deve votare per risolvere coprendo una quota di spese di un condomino che non si riesce a convincere a partecipare alle suddette spese*)
- Animali (*es. loro deiezioni in spazi comuni*)
- Apposizioni parti comuni (*es. targa di uno studio professionale collocata nel corridoio comune*)
- Uso parti comuni (*es. biciclette private parcheggiate nell'androne ogni sera*)
- Attività dell'amministratore poco attenta

⁷ Nonostante le riforme, tuttavia, non sembra diminuito, negli ultimi dieci anni, il numero di cause civili e in alcuni casi penali (Zuppari, Rizzo, 2020, p. 7).

⁸ La fonte è il racconto di Jorge Luis Borges "L'idioma analitico di John Wilkins", contenuto in *Altre inquisizioni* (1952).



- Esterno: (es. *sbattimento tovaglie, bucato steso, mozziconi gettati*).
- Immissioni: (*cani e bambini; cucina etnica; tacchi; alterchi; spostamento mobili, bricolage, rumori di elettrodomestici*).
- Stillicidio acqua innaffiatura piante (*nota: il proprietario deve costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino nel suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino*) (Tosatti 2020, p. 11)⁹.

L'elenco ci fa cioè scorgere un'intricata rete di decisioni da prendere, problemi da risolvere, azioni individuali da limitare o sanzionare, che spaziano dalle spese economiche al tema ben più vasto della condotta morale; una rete che bagna in un'antropologia del quotidiano dove il condominio si spoglia dei suoi caratteri formali e appare piuttosto come un microcosmo conflittuale e sfrangiato. Inoltre, si può notare che il diritto *taglia*, in senso hjelsmleviano, le questioni del contendere, incasellandole in una griglia normativa disomogenea e frammentata, che attinge, come detto, ad articoli del Codice civile, del Codice penale e di altre fonti normative. Così, per esempio, un condomino che lascia il proprio cane urinare contro un muro del palazzo dove vive, può essere querelato dal condominio e sanzionato secondo l'articolo 639 del Codice penale, "Deturpamento e imbrattamento di cose altrui", mentre il fatto di annaffiare le piante sul balcone senza curarsi dell'acqua che si riversa sul balcone del vicino del piano di sotto, potrebbe, non senza delicati adattamenti, essere ricondotto all'articolo 674 c.p. "Getto di cose pericolose". C'è poi un caso particolarmente composito, quello delle "immissioni", che fa invece capo al Codice civile, dove l'articolo 844 prescrive che: "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi". Ecco quindi che una serie di tipi di disturbo molto diverso – rumori, suoni che derivano da elettrodomestici, da lavori di ristrutturazione, persino l'aroma della "cucina etnica" – possono essere individuate da qualcuno che se ne riconosce vittima come *immissioni* e portate all'attenzione dell'assemblea, per eventuali procedimenti da intraprendere.

Da questo punto di vista potremmo distinguere i doveri dell'Assemblea non più a livello narrativo, ma discorsivo, secondo tre principali tematizzazioni. Lasciando da parte quella di investire il suo delegato più rilevante, l'amministratore (ed eventualmente sanzionarlo e rimuoverlo in caso di condotte scorrette), il condominio si occupa principalmente di raccogliere e redimere doglianze dei condomini contro la condotta altrui, e di programmare gli esborsi di denaro che riguardano riparazioni, manutenzioni ed eventuali aggiunte di servizi negli spazi comuni¹⁰. Se quello che reca disturbo e danno agli altri è da valutare secondo un criterio *graduale* e com'è prevedibile varia caso per caso – ci ritorneremo nel paragrafo 5 – i pagamenti chiamano in causa un problema di sapere tecnico-giuridico, perché il diritto condominiale cerca di disciplinare in senso *discreto* le responsabilità economiche dei proprietari su ciò che è proprio e su ciò che è comune. Un esempio tipico, tra molti, è quello delle tubature: quando si rompe una tubatura i costi della riparazione sono a carico del condominio, o del singolo proprietario, a seconda del "criterio della verticalità" (Zuppari, Rizzo 2020, p. 23). Si tratta cioè di tradurre in termini spaziali il mandato dell'articolo 1117 del c.c., che dichiara come siano "oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, [...] gli impianti idrici e fognari [...] e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini". Perciò, se si rompe una parte della tubatura che corre da terra lungo l'altezza del fabbricato, si riconosce

⁹ L'elenco è tratto da un manuale giuridico sull'amministrazione condominiale edito di recente; i corsivi tra parentesi sono esempi con cui l'autore del manuale illustra il senso dei titoli all'ordine del giorno nelle assemblee per grado di ricorrenza.

¹⁰ Per esattezza, occorrerebbe aggiungere che l'amministratore, come rappresentante legale del condominio, può procedere ad alcune azioni particolari senza passare dall'autorizzazione dell'assemblea. Per esempio può produrre un esposto per danno temuto, se un condomino denuncia che nel giardino del vicino c'è un albero che rischia di crollare, oppure può procedere in autonomia rispetto a casi di morosità nei pagamenti dei tributi individuali stabiliti dal regolamento di condominio.

come una parte comune e l'onere della riparazione va ripartito tra tutti i condomini; se, invece, il tubo è nella parte della conduttura che corre in orizzontale, allora lo si considera proprietà del condomino nel cui appartamento sfocia (*ibidem*).

Inoltre, l'obiettivo di regolare in senso discreto le azioni e i ruoli emerge anche nella parte più omogenea della normativa sul condominio (1129-1139 c.c., *supra*) che riguarda le procedure assembleari di voto, le regole di convocazione e partecipazione, il peso dei vari proprietari in base alla loro quota di possesso stabilita dalle tabelle millesimali. In questo ultimo senso si svela una sfumatura ulteriore: non è più tanto il carattere giuridico-formale del condominio, a spiccare, né quello antropologico, bensì soprattutto una connotazione politica. Dato, infatti, che le decisioni prese dall'Assemblea sono *obbligatorie* per tutti i condomini, e dato ancora prima che l'Assemblea delibera solo secondo precisi quorum di presenza¹¹, l'attività del condominio assomiglia a quella di un 'Parlamento in miniatura', disciplinato da una serie di articoli del Codice civile proprio come da una pseudo-Costituzione.

L'assemblea ha un carattere in piena continuità con la teoria narrativa greimasiana – va cioè considerata uno spazio di negoziazione discorsiva permanente tra comproprietari, uno spazio di tensioni e di messe in scena di dispute e racconti polemici opposti, dove si manifesta il carattere di contrasto imprescindibile tra programmi narrativi in contraddizione tra loro.

Inoltre, si vede bene come ogni condominio è per certi aspetti un mondo autonomo, un sistema in grado di autogovernarsi in base a un principio censuale – la rappresentatività "parlamentare" dei singoli condomini dipende in senso diretto da quanto sono potenti in termini di percentuale del valore complessivo del condominio che detengono – e che può emanare, attraverso il regolamento, anche delle regole che comprimono di fatto certi diritti individuali. L'articolo 1138 c.c. dispone che:

quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

In questa concezione della tutela del decoro possono rientrare divieti eterogenei, come quello di affiggere targhe negli spazi comuni, quello di esporre piante sui balconi, quello di fare di un immobile la sede di uno studio veterinario, di un bed and breakfast, o di una palestra, quello di eseguire attività rumorose in certe ore del giorno o di notte, quello di produrre cucinando un disturbo olfattivo per i vicini; può essere vietato il possesso di antenne private, la collocazione libera delle macchine degli impianti di aria condizionata, la chiusura dei balconi per trasformarli in verande, etc.

La discrezionalità delle norme che è lecito includere nel regolamento, così, diviene uno di tre principali elementi che sembrano porre una questione teorica sul rapporto tra diritto e discorso normativo in senso più generale. Oltre a (i): l'arbitrio politico della singola giurisdizione interna di un condominio o di un altro, infatti, va rilevato che (ii) spesso la demarcazione oggettiva tra oggetti e spazi è un obiettivo utopico, e apre piuttosto ad aree ambigue sulle decisioni e sulle responsabilità, e infine (iii) che il diritto condominiale si blinda, per così dire, senza integrarle, su una gran quantità di situazioni che possono occorrere nell'interazione tra condomini.

Per il secondo aspetto può valere come esempio il tema della "braga" delle condutture. In molti casi di rottura di tubazioni, infatti, si giunge fino a una pronuncia della Corte di Cassazione che stabilisca, caso per caso, se la braga, cioè la struttura a "T" che tiene insieme le parti orizzontali e verticali di un impianto idrico, debba essere considerata di proprietà del singolo condominio o in comune, e perciò da riparare

¹¹ Per esempio, il regolamento di condominio può essere modificato in modo sostanziale solo se votano a favore *tutti* i condomini; l'aggiunta di un ascensore richiede il voto di due terzi dei millesimi di proprietà; per nominare e revocare l'amministratore, e per le spese di manutenzione straordinaria, basta la metà più uno dei partecipanti e metà dei millesimi (art. 1136 c.c.; art. 1117 ter c.c.; art. 70 e 70 ter disp. att. c.c.).

ripartendo le spese tra tutti. Spesso, la risposta è possibile solo attraverso una complessa ripartizione in ulteriori sottoparti, che qui o là, sono ricondotte al proprietario di un appartamento o al condominio¹².

Per il terzo aspetto, forse il meno sorprendente per i giuristi ma non scontato per una persona comune, va aggiunto che le liti e le controversie in condominio ‘esistono’ solo e finché coinvolgono il condominio stesso. Un caso sgradevole come un alterco tra vicini, per esempio, non pertiene in alcun modo al condominio, se non nell’eventualità che qualcuno subisca un danno “cadendo dalle scale” e il danneggiato voglia dimostrare che le scale “presentavano elementi di pericolosità non tempestivamente rimossi dal custode medesimo, ossia il condominio, come disconnessioni, buche o detriti di varia natura”¹³. La soggettività che il condominio riconosce e regola, insomma, è solo quella costituita dall’insieme dei condomini come istanza collettiva, e qualsiasi offesa di un diritto di un condomino da parte di un altro condomino che prescindano da un legame con le parti comuni è ‘invisibile’ al diritto condominiale e dovrà essere fronteggiata riferendosi ad altre aree della legge italiana¹⁴.

Se riconsideriamo insieme i punti (i) del potere discrezionale del regolamento, (ii) dell’‘impasto’, per così dire, spesso indistricabile tra beni individuali e beni comuni, e (iii) delle questioni che non pertengono al diritto condominiale, otteniamo un quadro singolare. Potremmo descrivere la situazione complessiva dicendo che diversi fasci di relazioni giuridiche si proiettano sulla vita quotidiana in condominio. Inoltre solo alcune di esse sono articolate in un discorso che si vuole omogeneo, in merito ai beni comuni, e sono quelle dove si verifica margine maggiore di arbitrarietà autoregolativa. Infine, in questo spazio semiotico, le relazioni considerate dal diritto si intrecciano con un altro macro-discorso, che è quello di un’antropologia della convivenza informale, in cui sono pertinenti il buon senso, la buona e la cattiva educazione, non meno dell’incuria, delle istanze di prevaricazione e delle nevrosi individuali.

Un intreccio di forme di diritto e forme, più genericamente, di normatività antropologica, esplicite e regolate/regolabili da una parte, informali e precarie, dall’altra, di fronte al quale sia il semiologo che il giurista sono tenuti a interrogare i loro strumenti.

4.2 Definire la normatività: il concetto di “pluralismo giuridico”

In questo senso una direzione appare quella degli studi sul “pluralismo giuridico” (Donovan 2008; Griffith 1986; Falk Moore 2001; Fuller 1994; Tamanaha 1993) che si fondano in ampia parte sulle analisi dell’antropologo cecoslovacco naturalizzato statunitense Leopold Pospisil (1967, 1971).

L’idea centrale di questo approccio è che il diritto, la “legge e le istituzioni legali” (Donovan 2008, p. 189) vadano riconsiderate in una considerazione antropologica del rapporto tra culture e normatività.

Una situazione di pluralismo legale – quella onnipresente, e quella regolare nella società umana – è tale che in essa la legge e le istituzioni legali non si lasciano ricomprendere in un “sistema” ma hanno origine nelle attività autoregolative di molteplici campi sociali compresenti, attività che possono

¹² Cass. Civ., Sentenza n. 778 del 19 gennaio 2012; Cass. Civ., Sentenza n. 19045 del 3 settembre 2010; Cass. SS. UU., Sentenza n. 9449 del 10.05.2016 (Zuppari, Rizzo 2020, p. 24).

¹³ Cass. Civ., Sentenza n. 12744 del 2016.

¹⁴ Un elenco di “dispetti” rispetto ai quali non ci si può rivalere secondo principi del diritto condominiale è raccolto da un approfondimento di www.laleggeper.tutti.it. Tra questi: l’abbaiare di un cane che però sia udibile solo dal singolo abitante di un appartamento, la caduta di briciole e polvere da un balcone sbattendo un tappeto o una tovaglia, la “distruzione della corrispondenza”, i “danni all’automobile”, vari “comportamenti ossessivi”, lo “spiare il vicino di casa”, gli “insulti dal vicino di casa”. Il dossier fa riferimento a: Art. 616 c.p.; Cass. sent. n. 15956/2014; Cass. sent. n. 320637/2008; Cass. sent. n. 27625/2012; Cass. sent. n. 23888/2019; Cass. sent. n. 23800/2019; Cass. sent. n. 28340/2019; Cass. sent. n. 30573/2019, https://www.laleggepertutti.it/285849_dispetti-condominali-cosa-fare, consultato il 1° febbraio 2022. Cfr. anche n. 16.



sostenersi, essere tra loro complementari, ignorarsi o annullarsi l'un l'altra, in modo tale che la "legge" che in realtà vige "al piano terra" del mondo sociale è il risultato di modelli di competizione, interazione, negoziazione, isolazionismo, e simili, estremamente complessi e di solito imprevedibili all'atto pratico (Griffiths 1986, p. 51, *trad. mia*).

I lavori compiuti in questo campo, perlopiù lavori di etnografia giuridica (Tie 1999), sono giunti a proporre diversi modelli di come "vari sistemi legali" (*ivi*, p. XXV) possano convivere, *interlacciandosi*, o meno, e avendo, o meno, in comune un qualche orizzonte generale di cui costituirebbero dei sottosistemi. Il problema principale rimane, anche in considerazione delle grandi correnti della filosofia del diritto, quello di tracciare un confine tra quello che può essere definito un "ordine normativo" (Merry 2006) e quello che può essere definito diritto.

Per parte sua, in *Anthropology of Law* (1971) Pospisil articola una proposta in cui la capacità delle culture di produrre regole sarebbe alla base della complessa proliferazione di gruppi (sociali) e sottogruppi. Il riconoscimento e la perpetuazione di essi, inoltre, sarebbe possibile grazie allo stabilizzarsi di costumi che tendono ad assumere la forma di un sistema legale. Infine, ci sarebbero quattro caratteristiche che permettono di tracciare un confine tra "sistemi legali" e "sistemi legali qualificati come giuridici" (*ivi*, p. 32). Si potrebbero includere nella seconda tipologia tutti i casi in cui (a) le norme sono stabilite da una posizione di autorità, nel senso che la loro origine compete a qualcuno in particolare e che una volta istituite sono seguite dalla maggior parte del gruppo; (b) hanno un intento di applicazione universale; (c) vincolano i partecipanti del gruppo a delle obbligazioni bilaterali (cioè comportano diritti e doveri); (d) comportano delle sanzioni (di tipo vario, le sanzioni morali, come la perdita della reputazione, per esempio, soddisfano il criterio). Fuori da qualsiasi considerazione ontologizzante, il modello è utilizzato contro l'idea filosofica di unitarietà del diritto e in un'ottica che integra al rango di sistemi legali qualificati come giuridici l'insieme delle regole che vigono "tra i membri dei cartelli del narcotraffico", in gruppi religiosi e spirituali di ogni tipo, in circhi, corpi militari, carceri, "equipaggi mercantili, una scuola, un'università" (*ivi*, p. 122)¹⁵. I sistemi legali che non rientrano tra quelli giuridici, infine, per Pospisil, spesso difettano solo per una delle quattro caratteristiche: per esempio non presentano quella dell'autorità (così sono i "costums"), oppure non hanno un intento universalistico (il che sarebbe un aspetto specifico delle regole nella politica di professione).

Senza adottare integralmente la prospettiva del pluralismo giuridico, queste note aprono comunque a un dialogo interessante anche rispetto al caso in questione. Si potrebbe dire, per esempio, che ogni condominio particolare si configura come un sistema legale giuridico normato in parte dal diritto nazionale e in parte da un'autorità autoregolativa, e si potrebbe anche aggiungere che in ogni caso di coabitazione in condominio vige un ampio strato di *costums* locali, che in parte sono *interlacciati* con la forma giuridica del condominio. Da una prospettiva antropologica, per esempio, Haumont e Morel (a cura, 2015) rilevano per alcuni casi francesi contemporanei di coabitazione in condominio degli elementi di evidente interesse. Parlano per esempio di "uso medio" (*ivi*, p. 49) descrivendo una dinamica condominiale per la quale tra i vicini si definisce spesso un gruppo dominante "magari non maggioritario, ma cosciente di sé, che dà un tono e assicura un controllo sociale [...] perché vede la stabilità degli occupanti come un valore e ha standardizzato delle proprie pratiche come riferimenti collettivi". C'è poi tutto il mondo degli avvisi anonimi (*ivi*, p. 134) che in forma di avvertimento, non di

¹⁵ Tra le critiche più notevoli mosse a Pospisil c'è quella basata sul fatto che, pur occupandosi di diversi sistemi religiosi in società particolari, la sua analisi non considera il sistema di regole, o meglio i sistemi di regole, che in Occidente interessano i cattolici osservanti (Goodale 1998).



rado di minaccia, e qualche volta di insulto, costruiscono un canale sanzionatorio informale tipico del condominio, spesso sulla scia di faide e antipatie di lungo corso¹⁶.

5. “Normale tollerabilità” e ordine sociale: il condominio tra proprietà e sopportazione

Vale ora la pena fare alcune considerazioni riprendendo quanto accennato in 2.2 rispetto a un problema di controllo e ordine sociale. Se è chiaro che l'insieme delle leggi che regola il condominio ha come obiettivo l'interazione sociale, e questo implica una compressione della libertà e del potere dei singoli, non è meno interessante concentrarsi su alcune sfaccettature specifiche del caso. Abbiamo già detto che l'assemblea e le sue decisioni si basano su una risemantizzazione degli attori umani del condominio secondo un principio censuale: in altre parole il potere dei condomini è legato, in senso giuridico, all'estensione dei beni di cui sono proprietari. Quanto più alto è il valore millesimale di una singola proprietà, tanto più il proprietario è rappresentativo in assemblea e ha peso nelle decisioni. Basti pensare a problemi delicati come, per esempio, l'installazione di un ascensore o di un montascale nelle aree comuni: per quanto la natura di queste “innovazioni” sia fatta rientrare dal Codice civile in un campo di interventi legati al superamento delle barriere architettoniche (art. 1120), in tema cioè di equità e inclusione, permane l'elemento dei millesimi. L'assemblea deve approvare un montascale esattamente come qualsiasi altra innovazione, e perché accada è necessario che voti a favore la maggioranza dei condomini intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio¹⁷. Questo elemento del potere ridistribuito su base economica, che traccia uno (tra diversi) aspetti che avvicinano il condominio alla fisionomia di una società, è tuttavia controbilanciato sotto un versante dove l'influenza data dalla proprietà si riduce in modo drastico. Si tratta cioè del livello al quale si risale quando dall'autodisciplina arbitraria del regolamento condominiale, si torna al diritto ‘standard’. Qui, si scopre presto che una serie di azioni, a meno di non essere oggetto di un divieto contenuto nel regolamento¹⁸, sono giudicate in base a criteri molto meno manipolabili. Uno dei capisaldi, per esempio, dell'articolo 659 del Codice penale “Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone” è il concetto di *collettività* come “numero indeterminato di persone”.

Da una sentenza di Cassazione:

La rilevanza penale della condotta produttiva di rumori, censurati come fonte di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone, richiede l'incidenza sulla tranquillità pubblica, in quanto l'interesse tutelato dal legislatore è la pubblica quiete, sicché i rumori devono avere una tale diffusività che l'evento di disturbo sia potenzialmente idoneo ad essere risentito da un numero indeterminato di persone, pur se poi concretamente solo taluna se ne possa lamentare (Cassazione penale, Sez. I, sentenza n. 47298 del 20 dicembre 2011).

La sentenza afferma che perché si possa imputare un disturbo acustico a un condomino occorre che a essere disturbata sia la quiete pubblica (non quella privata), tanto che per un'altra pronuncia più recente: “sono irrilevanti e di per sé insufficienti le lamentele di una o più singole persone” (Cass. pen., sent. 17811/2019). Un secondo criterio cruciale per potersi ribellare contro le molestie acustiche e olfattive,

¹⁶ Va aggiunto comunque che esistono i reati di minaccia, 612 c.p.; diffamazione, 595 c.p.; percosse, 581 c.p., e violazione di domicilio, 614 c.p.: condotte che, come detto, non sono considerate dal diritto di condominio, dal momento che non pertengono ai beni comuni, ma su cui spesso i conflitti tra condomini sfociano in querele.

¹⁷ Prima della legge 2020/2012 dovevano essere i due terzi.

¹⁸ Per ragioni di spazio tralasciamo i casi, non infrequenti, in cui regolamenti urbanistici o vincoli paesaggistici possono portare a dei limiti che vengono inclusi nel regolamento condominiale. In questo modo i due livelli si ‘saldano’ e un'infrazione del regolamento diventa anche una violazione amministrativa (caso tipico: la modifica illecita di un balcone per farne una veranda).

riunite come detto nella categoria delle “immissioni”, è che superino “la normale tollerabilità” (art. 844 c.c.). Questo concetto viene graduato nelle sentenze di Cassazione secondo diversi principi: per esempio, in un senso quantitativo, per i disturbi acustici è stata stabilita una differenza tollerabile di 5 decibel diurni e 3 notturni rispetto al rumore di fondo (l. 447 1995); in un’altra direzione a contare possono essere la persistenza e l’orario (Manni 2018), e non meno gli effetti, dato che potrebbero essere prese in considerazioni dal giudice prescrizioni mediche di farmaci calmanti, diagnosi di sindrome da stress e disturbi del sonno. In generale, è chiaro che il concetto di normale tollerabilità sia più sfumato nel caso di un disturbo olfattivo, o per esempio quando si ha a che fare con un vicino che sposta mobili di notte in un periodo però limitato di tempo, magari quello che corrisponde al suo trasloco. Ancora più inafferrabile risulta per esempio la tollerabilità di mozziconi di sigaretta che piovano dai balconi nel cortile di un appartamento al piano terra di un condominio, perché qui interviene anche un elemento di anonimato imprescindibile da regimi di visibilità misti, dove sono in gioco passaggi continui dal *poter* al *poter non essere visti*.

Insomma, se non ci sono restrizioni dettate dal regolamento che si traducono in *diktat* per cui vale solo l’obbedienza, la vita del condomino deve essere guidata dal faro della tolleranza, e dalla speranza che l’Altro, in tutte le sue forme, si dedichi a un altrettanto generale disposizione al *contenersi*. È come se, da un punto di vista leggermente diverso da quanto abbiamo detto al paragrafo 4, il diritto di condominio prevedesse un suo rovescio tacito, ovvero un’implicita ma diffusa concezione del *non debordare*.

Nel collettivo condominiale, perciò, si delineano due linee di condotta, una prescritta, una per così dire ‘raccomandata’. La prima è quella che obbliga a certe responsabilità di collaborazione *attiva* per prendere decisioni e sostenere spese rispetto alle parti comuni. La seconda è quella che suggerisce che una convivenza dignitosa passi per la capacità di non eccedere, e per la disponibilità *passiva* a soprassedere sulle tracimazioni altrui. Infine, se si paragona, per esempio, il concetto di quiete pubblica approntato dal Codice penale e il suo simulacro come “numero indeterminato di persone” da disturbare, in condominio, per potersi rivalere contro qualcuno, con la cura con cui lo stesso Codice penale descrive e regola i reati contro il pudore (art. 529 “atti osceni”; art. 726 “atti contrari alla pubblica decenza”), emerge un’attenzione sbilanciata. Per farla breve, rispetto a questi ultimi la soglia di cosa che può essere penalmente rilevante è molto inferiore, e non si può non tradurre una disparità del genere in un principio morale che la legge esprime senza troppo celarlo.

6. Conclusioni

Siamo partiti da una questione generale di metodo: cioè da un seminario di analisi del testo che interrogava la dimensione politica e giuridica per rispondere alla domanda sul modo in cui i discorsi, in questo caso, giuridici, “fanno corpo” dando vita ad attori collettivi¹⁹. Abbiamo provato ad esplorare questo strano essere *sui generis* che è il condominio, non con un’analisi ordinata di una serie di articoli, ma seguendo, per così dire, le connessioni tra alcuni testi solo in parte omogenei – un gruppo di articoli del Codice civile, alcune modifiche di essi ad opera della l. 220/2012, una serie di sentenze della Corte di Cassazione, alcuni studi di commento giuridico sui problemi del condominio contemporaneo (Tosatti 2020; Zuppari Rizzo 2020), alcuni articoli del Codice penale convocati ora dalle sentenze, ora dagli studi critici. Tra i nostri assunti di partenza c’era quello che proviene dal contributo fondamentale del lavoro di Greimas sul discorso giuridico, ovvero che esso costituisca il proprio universo semantico prelevando una parte delle sostanze del contenuto di una lingua naturale, che ricompona in base alla

¹⁹ La forma di questo articolo vorrebbe rispettare le sue origini di seminario di ricerca, dato che nasce da un intervento tenuto a Palermo il 17 novembre 2021, nell’ambito di una serie di incontri sulla metodologia semiotica coordinati da Gianfranco Marrone tra i quali si iscriveva, in particolare, rispetto al problema del “fare corpo” degli attori collettivi.

griglia semiotica della grammatica del diritto. Non ci stupisce, perciò, incontrare nuove relazioni attanziali, come quella che l'assemblea e il regolamento generano, nuovi delegati, come la figura dell'amministratore, nuovi tipi di azioni, come il concetto "di immissioni" moleste. Il nostro percorso ci ha però permesso di mettere in luce un'altra serie di aspetti che in un certo modo trascendono i risultati dell'analisi della legge 66. Il primo è che, come detto, il diritto di condominio è spurio e frammentato in maniera particolare e questo dipende dal fatto che non norma un'area circoscritta dei programmi narrativi di un modello di impresa (una S.p.A.), ma regola di fatto la forma e le pratiche di una tra le tipologie di convivenza umane più diffuse in Occidente; in questo senso, le sue disposizioni raggiungono e vincolano spazi, artefatti, materiali architettonici, e persino diversi tipi di esseri viventi, in catene di legami che di fatto rispondono al concetto latouriano di collettivo. Inoltre, ancora, quello del condominio è un diritto solo in parte di provenienza istituzionale, poiché, come detto, nelle loro infinite varianti, i regolamenti condominiali – che sarebbero senza dubbio il primo oggetto sul quale appuntarsi per lo sviluppo di queste note – costituiscono a tutti gli effetti documenti giuridici vincolanti per i condomini che li sottoscrivono. Il secondo aspetto è che se Greimas si interessava soprattutto alla ricostruzione di una sintassi attanziale che mostrasse il passaggio da interessi economici individuali alla formazione di un organismo unico, con un suo orizzonte di scopi e determinati spazi operativi (appunto la S.p.A), qui ci siamo rivolti a un'idea forse già in *nuce* nel lavoro di Greimas, ma non pienamente sviluppata. Quella per cui, cioè, non troppo diversamente da come Anderson pensa le "comunità" nel suo lavoro sul discorso politico, un discorso come quello del condominio *duplica* una struttura antropologica di coabitazione – perciò un altro collettivo – dando vita a una sua forma particolare, che, qui, si ricrea espellendo un certo tipo di rapporti e conflitti (quelli che esulano dalla pertinenza dei beni comuni) e determinando le prassi obbligatorie della deliberazione in assemblea e dell'emanazione del regolamento. Se torniamo agli attanti collettivi del *Dictionnaire*, potremmo dire che il condominio è un attante collettivo paradigmatico? In un certo senso sì, ma riprendendo l'esempio – a questo punto abbastanza problematico – di un "gruppo sociale" come sottoinsieme della cultura tutta (*supra*, par. 1), è difficile trovare un'euristicità di questo punto di vista prescindendo dagli aspetti che qualificano l'attante collettivo di turno rispetto all'insieme di cui esprimerebbe una parte. Il che porta al terzo aspetto su cui vale la pena spendere qualche considerazione. I temi teorici che abbiamo introdotto in 2.2. e in 2.3. ci ricordano che qualsiasi rilievo di parte semiotica su un'idea di intercorporeità e costituzione di attori collettivi non possa prescindere, candidamente, dal modo in cui un gruppo antropologico si dà, in mostra, versioni normative di sé stesso. Ed è il tipo di prova che abbiamo affrontato proponendo che il condominio, nella sua 'mira' giuridica, costruisca anche delle relazioni tacite rispetto a ciò che si suggerisce, più o meno in senso implicito, ai suoi membri, come facoltà e qualità del sopportare.

Qui, già Lotman e Uspenskij (1975) introducevano una questione di automodelli culturali, sottolineando una dimensione prerogativa per la quale, spesso, una cultura si dota di un automodello ideale, che funziona come orizzonte a cui tendere. Il condominio sembra rispondere proprio a una concezione simile. Lo si vede bene, per esempio, nella costruzione della figura dell'amministratore ad opera della legge 220/2012, dove sono enfatizzati i caratteri di una mediazione conciliante che lo pone in un ruolo di paciere degli eventuali focolai bellici tra condomini. Si potrebbe dire anche che la dimensione passionale fa il suo ingresso, in modo strisciante, in un'enunciazione che si vorrebbe neutra e formale: come se il discorso giuridico fosse consapevole che oltre l'obbligatorietà che vige rispetto alla dimensione politico-parlamentare dell'assemblea e oltre un appello più o meno tacito alla sopportazione temperante, si apre un vasto territorio di piccole molestie, violenze e prevaricazioni, che, pure, il diritto è pronto a fronteggiare (cfr. § 4 e n.14 e 16), ma che è idealmente espulso dall'automodello.

Sempre in termini di semiotica della cultura, poi, potremmo anche aggiungere che l'oggetto condominio consegna alla semiotica giuridica un'evidenza che Greimas non aveva forse avuto il tempo di vagliare. Quella, cioè, che tra il mondo della cultura e il diritto (in una data lingua naturale) esiste un rapporto di formazione reciproca. Anche per il caso del condominio infatti il diritto dà forma al sociale – duplicando



un collettivo come forma giuridicamente normata di coabitazione – ma ne viene al tempo stesso formato. Il discorso giuridico è molto più intriso di sociale, molto più impuro, di quanto sogni certo positivismo, e per vederlo basta considerare che anche all'interno dei regolamenti, vere tavole della legge dell'autorganizzazione di ogni singolo condominio, dal 2012 è vietato vietare il possesso di animali (art. 1138 co. 5 cod. civ.), perché esso lederebbe “i diritti personali ed individuali del condomino”.

Difformità palese rispetto a un principio di autodeterminazione del collettivo, che, del tutto isolata, inietta un elemento di universalismo umanitario in un discorso che si tiene per il resto sempre a debita distanza dal concetto di diritti della persona. Non è molto misterioso che a rendere possibile questa clausola della riforma del condominio sia un mutato sentire collettivo, quella apertura progressiva che negli ultimi venti, venticinque anni ha esteso anche agli animali da compagnia lo statuto antropologico di membri della famiglia.

Concludendo, si può dire che questo oggetto di analisi dia conto, o meglio, cerchi di dar conto, anche di quanto qualsiasi distinzione teorica, a priori, tra testi e pratiche manchi di efficacia operativa. Un condominio non è né un insieme di articoli di legge che poi verranno integrati in qualche situazione concreta, né un insieme di persone che interagiscono in una cornice più o meno mite di convivenza stabile, ed eventualmente sfoglino dei documenti scritti per gestire una questione specifica; è piuttosto entrambe le cose, o meglio una serie di relazioni che generano l'una e l'altra cosa, oltre a problemi e routine, spazi e attori, oneri e ripicche, querele e sentenze.



Bibliografia

Nel testo, l'anno che accompagna i rinvii bibliografici è quello dell'edizione in lingua originale, mentre i rimandi ai numeri di pagina si riferiscono alla traduzione italiana, qualora sia presente nella bibliografia.

- Anderson, B., 1983, *Imagined Communities*, London-New York, Verso; trad. it. *Comunità immaginate*, Bari-Roma, Laterza 2018.
- Bijker, W., Law, J., a cura, 1992, *Shaping Technology/Building Society: Studies in Sociotechnical Change*, Cambridge, MIT Press.
- Blakely, E. J., Snyder, M. G., 1997, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington D.C., Brooking Institution.
- Bobbio, N., 1969 (1996), *Saggi sulla scienza politica in Italia*, Bari, Laterza.
- Certeau, de, M., 2005, *La possession de Loudon*, Paris, Gallimard; trad. it. *La possessione di Loudon*, Bologna, CLUEB 2011.
- Donovan, J. M., 2008, *Legal Anthropology*, Plymouth, AltaMira.
- Douglas, M., 1992, *Risk and Blame*, London-New York, Routledge; trad. it. *Rischio e pericolo*, Bologna, Il Mulino 1996.
- Falk Moore, S., 2001, "Certainties Undone: Fifty Turbulent Years of Legal Anthropology, 1949-1999, in *Journal of the Royal Anthropological Institute* n. 7, pp. 95-116.
- Goodale, M., 1998, "Leopold Pospisil: A Critical Reappraisal", in *Journal of Legal Pluralism* n. 40, pp. 123-49.
- Goffman, E., 1959, *The Presentation of Self in Everyday Life*, New York, Doubleday; trad. it. *La vita quotidiana come rappresentazione*, Bologna, Il Mulino 1969.
- Goffman, E., 1961, *Asylums. Essays on the social situation of mental patients and other inmates*, New York, Doubleday Anchor; trad. it. *Asylum*, Torino, Einaudi 1968 (2010).
- Greimas, A. J., 1976, *Sémiotique et Sciences sociales*, Paris, Seuil; trad. it. *Semiotica e scienze sociali*, Torino, Centro scientifico editore 1991.
- Greimas, A. J., Courtés, J., 1979, *Sémiotique. Dictionnaire raisonné de la théorie du langage*, Paris, Hachette; trad. it. *Semiotica. Dizionario ragionato della teoria del linguaggio*, Milano, Mondadori 2007.
- Greimas, A. J., Fontanille, J., 1991, *Sémiotique des passions*, Paris, Seuil; trad. it. *Semiotica delle passioni*, Milano, Bompiani 1996 (2013).
- Griffiths, J., 1986, "What is Legal Pluralism", in *Journal of Legal Pluralism* n. 24, pp. 1-55.
- Foucault, M., 1971, *L'ordre du discours*, Paris, Gallimard; trad. it. *L'ordine del discorso*, Einaudi, Torino 1972.
- Foucault, M., 1976, *La volonté de savoir*, Paris, Gallimard; trad. it. *La volontà di sapere*, Milano, Feltrinelli 2013.
- Hackett, E., Amsterdamska, O., Lynch, M., Wacjman, J., a cura, 2006, *The Handbook of Science and Technology Studies*, Cambridge, MIT Press, pp. 83-112.
- Haumont, B., Morel, A., a cura, 2005, *La société des voisins. Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la maison des sciences de l'homme.
- Jackson, B., 1988, "Sémiotique et études critiques du droit", in *Droit et société* n. 8, pp. 61-71.
- Landowski, E., 1997, *Présences de l'autre*, Paris, PUF.
- Landowski, E., 2004, *Passions sans nom*, Paris, PUF.
- Latour, B., 1984, *Les Microbes: guerre et paix suivi de Irreductions*, Paris, Metailie; trad. it. *I Microbi*, Roma, Editori Riuniti 1991.
- Latour, B., 1991, *Nous n'avons jamais été modernes*, Paris, La Découverte; trad. it. *Non siamo mai stati moderni*, Milano, Elèuthera 1995.
- Latour, B., 1991, "Where Are the Missing Masses? The Sociology of a Few Mundane Artifacts", in W. Bijker, J. Law, a cura, 1992, *Shaping Technology/Building Society: Studies in Sociotechnical Change*, Cambridge, MIT Press, pp. 225-247.
- Latour, B., 1999, *Politiques de la nature*, Paris, La Découverte; trad. it., *Politiche della natura*, Milano, Raffaello Cortina 2000.
- Latour, B., 2002, *La fabrique du droit*, Paris, La Découverte; trad. it. *La fabbrica del diritto*, Troina, Città Aperta 2007.
- Latour, B., 2006, "A Textbook Case Revisited. Knowledge as Mode of Existence", in Hackett, E., Amsterdamska, O., Lynch, M., Wacjman, J., a cura, pp. 83-112.
- Latour, B., 2012, *Enquête sur les modes d'existence*, Paris, La Découverte.



- Latour, B., 2021, *Politiche del design*, a cura di Mangano, D., Ventura Bordenca, Milano, Mimesis.
- Le Bon, G., 1895, *Psychologie des Foules*, Réédition, Paris, PUF; trad. it. *La psicologia delle folle*, Milano, Mondadori 1980.
- Lotman, J. M., Uspenskij, B. A., 1975, *Tipologia della cultura*, Milano, Bompiani.
- Manni, C.C., 2018, “Immissioni rumorose, la normale tollerabilità in senso soggettivo”, in *Altalex*, <https://www.altalex.com/>, consultato il 3 febbraio 2022.
- Marrone, G., 2001, *Corpi sociali*, Torino, Einaudi.
- McGuirk, J., 2014, *Radical cities. Across Latin America in Search of a New Architecture*, London-New York, Verso.
- Merry, S. E., 2006, *Human Rights and Gender Violence: Translating International Law into Local Justice*, Chicago, Chicago University Press.
- Moley, C., 2005, “Espace intermédiaire: généalogie d’un discours”, in B. Haumont, A. Morel, a cura, pp. 37-47.
- Pandolfi, A., a cura, 1999, *Michel Foucault. I corsi al Collège de France. I Résumés*, Milano, Feltrinelli.
- Peverini, P., 2019, *Alla ricerca del senso. Bruno Latour in dialogo con la semiotica*, Roma, Nuova Cultura.
- Pospisil, L., 1967, “Legal Levels and Multiplicity of Legal Systems in Human Societies”, in *Law and Conflict Resolutions* n. 11, pp. 2-26.
- Pospisil, L., 1971, *Anthropology of Law*, New York, Harper & Row.
- Tamanaha, B. Z., 1993, “The Folly of the Social Scientific Concept of Legal Pluralism”, in *Journal of Law and Society* n. 20, pp. 192-217.
- Tie, W., 1999, *Legal Pluralism: Toward A Multicultural Conception Of Law*, Aldershot, Ashgate.
- Tosatti, C., 2020, *I diritti e i doveri del condomino*, Bari, Librincondominio.
- Ventura Bordenca I., 2021, “Introduzione”, in Latour B., 2021.
- Zuppari, M., Rizzo, R., 2020, *Liti in condominio. Aspetti operativi e casi pratici*, Bari, Librincondominio.