

Iniziate la audizioni alla Camera: a che punto siamo?

di Ivan Meo *

Pochi giorni fa è iniziata alla Commissione Giustizia della Camera la discussione sulla riforma del condominio, già passata all'esame del Senato con voto pressoché unanime.

Gran parte dei 23 articoli del c.c. dedicati al condominio sono stati revisionati. Possiamo parlare di una vera rivoluzione copernicana da molti anni attesa. Infatti, il provvedimento è composto di 32 articoli che novellano ed integrano la disciplina del codice civile (Capo II, Titolo VII, Libro Terzo) e le relative norme di attuazione. Sicuramente la portata innovativa di questa riforma non è di poco conto infatti, basta elencare alcune tra le più rilevanti novità, che non saranno oggetto, a quanto pare, di ulteriori verifiche:

- superamento del concetto di verticalità del condominio e del conseguente adeguamento alle nuove realtà edilizie (villette a schiera, supercondomini);
- nuove maggioranze richieste per la modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni;
- procedura urgente per i lavori della messa in sicurezza del condominio in caso di pericolo e l'eventuale intervento cautelare dell'autorità giudiziaria;
- disciplina speciale per la realizzazione di interventi di utilità sociale (rimozione barriere architettoniche, risparmio energetico, eccetera);
- nuova disciplina relativa all'amministratore (nomina, revoca, attribuzione e doveri) la cui figura esce rafforzata nei poteri a fronte di un ampliamento delle responsabilità connesse alla gestione condominiale;
- istituzione del registro degli amministratori presso le Camere di commercio.

Tra le questioni che saranno, invece, oggetto ancora di discussione ricordiamo:

- riconoscimento della capacità giuridica: su questo aspetto si sono rilevate due posizioni diametralmente opposte: da un lato quella dei giuristi che hanno fatto notare che l'introduzione di questa figura giuridica costituirebbe una complicazione di natura gestionale; sull'altro fronte le associazioni di categoria, intravedono nella capacità giuridica una nuova frontiera del condominio che si concretizzi in una gestione attiva e non meramente conservativa, consentendo di sviluppare tutte le potenzialità dei beni comuni;
- modifica delle tabelle millesimali: nella riforma si parla della possibilità di modificare a maggioranza, in determinati casi, la tabella millesimale di ripartizione delle spese. Ma è opportuno precisare che la tabella non fa che rappresentare le quote relative al diritto di proprietà e non è, invece, fondativa di questo diritto;
- garanzie che l'amministratore deve prestare ai condomini. Nel testo della riforma è stabilito che l'amministratore, all'accettazione della nomina (ma solo se ne viene richiesto dall'assemblea) debba presentare ai condomini una polizza di assicurazione che copra un importo pari ad almeno il bilancio annuale. Un bel peso economico, che alle associazioni degli amministratori non va proprio giù. Sicuramente anche questo aspetto sarà oggetto di un acceso dibattito anche se questo servirà a scremare i professionisti meno affidabili. Il timore è che il costo venga scaricato sui condomini, ma per ovviare al problema, sembrano circolare proposte di un fondo di garanzia alimentato direttamente dagli amministratori, mediante un prelievo del 4% dalla fattura dell'amministratore per adempiere allo scopo;
- ricorso al giudice il nuovo testo prevede, con una certa frequenza, il ricorso alla magistratura questo proprio mentre la disciplina della mediazione ha fatto slittare di un anno l'obbligatorietà della conciliazione nel caso di controversie condominiali (che rappresentano, insieme ai sinistri stradali, il grosso del contenzioso civile);
- conflitto con norme preesistenti: la riforma del condominio andrebbe a stravolgere, alcune norme tra cui: l'articolo 10 della legge n. 392/1978 (partecipazione dell'inquilino alle assemblee condominiali), e l'articolo 9 della legge n. 122/1989 (parcheggi in condominio). Su questo aspetto si rimane in attesa di sviluppi;
- anagrafe: l'amministratore fa fatica a sapere esattezza chi sono veramente i proprietari degli appartamenti, indirizzando decreti ingiuntivi a persone sbagliate. Con la riforma, ogni variazione dei dati anagrafici, di recapito o catastali dovrà essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro 60 giorni. Altrimenti, il recupero delle informazioni avverrà con spese a carico del condòmino interessato. In tale contesto la giurisprudenza ha imposto all'amministratore di effettuare ricerche anagrafiche talmente accurate da risultare praticamente impossibili, pertanto trattasi di una norma, dal punto di vista pratico, difficilmente applicabile ma che ha avrà una ripercussione economica in capo al condòmino interessato.