

RIFORMA DEL CONDOMINIO

COMUNICATO STAMPA

Il Coordinamento della Proprietà (Arpe, Federproprietà, Confappi, Uppi), la **FNA-Federamministratori** in persona del Presidente N.le Franco Pagani, l'**Uppi di Firenze** in persona del Coordinatore N.le Gilberto Baldazzi, stigmatizzano come pericolosa l'accelerazione richiesta dal Comitato ristretto per la riforma del condominio, per una approvazione pur che sia della nuova disciplina condominiale, attraverso l'ottenimento della sede deliberante.

In particolare, le associazioni sopra indicate - con riferimento all'introduzione del nuovo art. 1117, ter, c.c. - denunciano che, con il criptico termine di "sostituzione", si maschera la cessione delle parti comuni, che ora avviene non più all'unanimità, ma con la maggioranza degli intervenuti e dei 2/3 dei millesimi. Nella "sostituzione" rientrano così la cessione dei sottotetti condominiali – ai fini del recupero – o la cessione delle ex-portinerie o di altre aree, a imprese o a terzi, propiziando business di tutto rispetto.

A fronte di tale penalizzazione della proprietà si è escogitato un meccanismo assembleare nuovo, e cioè un'assemblea certificata da un notaio, oltre alla corresponsione di una "indennità", proprio come avviene negli espropri. L'indennità non è però riconosciuta a tutti i condomini, ma solo a quelli che sopportino diminuzione del loro diritto sulle parti comuni, in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi. Non solo. In forza della "sostituzione", le parti comuni non sono più indivisibili, salva l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, come stabiliva il precedente art. 1119 c.c. Tanto più che la nuova norma contrasta con la disposizione dettata dall'art. 1138, ultimo comma, c.c.; dall'art. 1108, 3° comma c.c., e dall'art. 1120, 2° comma, c.c.

Un'altra pesante penalizzazione del proprietario-condomino è contenuta anche nel nuovo testo dell'art. 67 disp. att. c.c. – con riferimento all'art. 1117 bis – per il quale l'amministratore è designato con la maggioranza di cui all'art. 1136, 5° comma c.c., da parte dei condomini di ciascun edificio. Attenzione però: "in mancanza provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea". E dunque, il presidente dell'assemblea interviene un'altra volta a espropriare i diritti di voto del condomino. Non solo. Per la riforma, l'amministratore così nominato "può esercitare tutti i poteri inerenti al diritto di proprietà sulle parti comuni". In definitiva, l'amministratore non solo può esercitare tutti i poteri inerenti al diritto di proprietà sulle parti comuni, in nome dei condomini, ma è anche abilitato "a precisare il valore millesimale delle singole proprietà in apposita tabella allegata, nonché quello di concorrere all'approvazione delle deliberazioni di cui all'art. 1117 ter del codice e di eseguire le relative trascrizioni". Ogni limite o condizione alla rappresentanza – recita la nuova norma – si considera non apposto. Di sicuro sono stati aumentati i poteri dell'amministratore, ma il pregiudizio al diritto di proprietà del condomino è evidentissimo, particolarmente ove si provveda alla sostituzione delle parti comuni.

Oltre a tali clamorose situazioni, vi sono nel disegno di legge, così come predisposto, altre inaccettabili modifiche alla legislazione attuale che aggravano enormemente l'onerosità della gestione condominiale, sia in termini economici che di procedure per le quali si auspica una franca discussione politica in aula anziché un'approvazione in Commissione, in contrasto con gli interessi reali dei cittadini.

Alla stregua di quanto sopra, le menzionate associazioni della proprietà e degli amministratori condominiali non possono che sollecitare una doverosa riflessione della Commissione, al fine di scongiurare pregiudizi che difficilmente potranno essere eliminati in futuro.

19 ottobre 2010

Le associazioni firmatarie

*Per Coordinamento della Proprietà
(Michele Pazienza)*

*Per FNA Federamministratori –
(Franco Pagani)*

*Per Uppi
(Gilberto Baldazzi)*