

## RIFORMA DEL CONDOMINIO

### **VERSO L'ESPROPRIAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL CONDOMINO?**

Solo negli ultimi tempi la stampa ha cominciato ad occuparsi della riforma del condominio, fin qui gestita in solitario dal Comitato ristretto della Commissione Giustizia del Senato, che ha alla fine licenziato un testo, senza il coinvolgimento degli operatori condominiali e delle associazioni di categoria, che ora reclamano a gran voce una audizione.

Il Sole 24 Ore ha già avuto modo di occuparsi della riforma, sia pure in termini generali, con riferimento soprattutto alle modifiche attinenti all'attività professionale degli amministratori. Non si è invece registrata alcuna presa di posizione contro le disposizioni della riforma, oserei dire eversive, nei confronti della piccola proprietà: si vedano le due perle dei nuovi artt. 1117 ter e 1117 quater. A una tale prevaricazione del diritto di proprietà non si era pervenuti neppure con il codice del 42, pur emanato in ben altro regime politico.

Ciò non toglie tuttavia che il testo approvato dal Comitato ristretto contenga anche disposizioni in gran parte condivisibili, pur se bisognose di ritocchi e di aggiustamenti: si pensi, ad esempio, alla nuova disciplina della sicurezza degli edifici; all'introduzione dell'anagrafe immobiliare delle singole unità, a cura dell'amministratore; all'obbligo di una polizza fideiussoria a carico dell'amministratore, ad evitare il fenomeno degli amministratori che scappano la cassa.

#### *Sostituzione delle parti comuni e modifica delle destinazioni d'uso*

L'art. 1117 ter prevede la modificazione delle destinazioni d'uso e la sostituzione delle parti comuni, a semplice maggioranza, in palese violazione del diritto individuale di proprietà di ciascun condomino sulle parti comuni. Che cosa si debba intendere per "sostituzione" delle parti comuni, non è in alcun modo chiarito dalla norma. Di sicuro, attraverso il criptico termine di "sostituzioni", 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. Con il termine "sostituzione" si deve pensare, ad esempio, alla cessione dei sottotetti condominiali – ai fini del recupero – o alla cessione delle portinerie o di aree, a imprese o a terzi, propiziando business di tutto rispetto. Tale cessione non spaventa la grande proprietà, ma certamente spaventa i piccoli proprietari.

A fronte della perdita 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. Ma l'indennità non è 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. Oltretutto, ove l'indennità non sia concordata tra condominio e singolo condomino, dovrà intervenire il Giudice, con tanto di spese legali, spese peritali e quant'altro.

Il nuovo marchingegno non poteva che passare attraverso l'abrogazione di un cavallo di battaglia del condominio, le cosiddette "innovazioni vietate", di cui all'art. 1120, 2° comma, per il quale occorre l'unanimità dei consensi per le innovazioni che arrecassero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza, al decoro architettonico dell'edificio o che comunque rendessero taluna parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Sono dunque liquidati a poco prezzo i diritti individuali dei condomini, quali derivanti dal contratto e riconosciuti dal vigente art. 1138 c.c. – non abrogato – per il quale la normativa regolamentare non può in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto o dalle convenzioni.

Non solo. In forza della "sostituzione", le parti comuni non sono più indivisibili, senza l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, come stabiliva il precedente art. 1119 c.c.: la divisione delle parti comuni può ora conseguire alla delibera assembleare con atto pubblico, adottata con la maggioranza dei 2/3 dei millesimi.

Lo stesso dicasi per le modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni, laddove la maggioranza ritenga cessata la loro utilità o ritenga altrimenti realizzabile l'interesse comune.

#### *La nomina dell'amministratore di supercondominio*

Un'altra pesante penalizzazione del proprietario condomino è contenuta 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 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.

#### *Pausa di riflessione*

Le due disposizioni su cui ci siamo soffermati non possono in alcun modo essere condivise dai condomini e devono essere modificate. Esse, da un lato non arrivano a riconoscere personalità giuridica al condominio e dall'altro, non tengono conto che anche senza personalità giuridica, gli intenti perseguiti dalla riforma potevano essere conseguiti con l'attribuzione, agli organi condominiali, di una delega ad hoc, da parte dei singoli condomini all'amministratore, per la gestione dei loro diritti individuali di proprietà. L'amministratore già rappresenta i condomini come membri della collettività condominiale – per le parti comuni – e con la delega potrebbe rappresentarli anche quanto ai loro diritti di proprietà.

È per questo che le associazioni della proprietà immobiliare (Arpe, Federproprietà, ASPPI, Confappi, Uppi) hanno chiesto urgentemente una audizione al Presidente del Comitato ristretto, ai fini di scongiurare il massacro del diritto di proprietà.

Silvio Rezzonico  
Presidente Nazionale Confappi