

24 gennaio 2013 9:39

Condominio, la riforma, le occasioni sprecate e le prime lamentele

di [Alessandro Gallucci](#)



Il 21 novembre è stata approvata dal Senato la così detta riforma del condominio. In uno dei nostri precedenti interventi

(http://avvertenze.aduc.it/immobili/comunicato/nuove+regole+condominio+ma+non+si+parli+riforma_20865.php) sull'argomento abbiamo spiegato perché il termine riforma è improprio.

Che cosa è accaduto dopo quella data?

L'11 dicembre il Capo dello Stato ha firmato la legge di modifica della disciplina del condominio negli edifici che è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012. La legge è la n. 220. In ragione di quanto disposto dall'art. 32 di tale atto, essa entrerà in vigore 6 mesi il 17 dicembre, vale a dire il 18 giugno 2013.

Da quella data qualcosa cambierà ma la sensazione è che si tratti, per gli aspetti più importanti, di cambiamenti che porteranno altri problemi e non soluzioni chiare e definitive.

Problemi, dicevamo: si pensi alla natura delle obbligazioni condominiali, alla procedura di approvazione delle tabelle millesimali ed ai vizi d'invalidità delle deliberazioni assembleari.

Approfondiremo con articoli specificamente dedicati le problematiche inerenti questi aspetti.

Adesso, per darne conto sinteticamente, basterà dire che dopo il 18 giugno le obbligazioni condominiali torneranno ad essere solidali con delle attenuazioni (leggasi preventiva escussione del condomino moroso). Si potrebbe dire che questa è una novità (la sentenza n. 9148/08 aveva optato per la parziarietà delle obbligazioni condominiali, ossia per l'ognuno paga per sé). Vero ma solo in parte perché i problemi reali (id est ottenere rapidamente il denaro da chi deve darlo) non vengono risolti. Un creditore dopo anni di defatiganti azioni esecutive contro il moroso potrebbe, infatti, essere costretto ad iniziare tutto d'accapo. Non sarebbe stato meglio, soprattutto per lavori di grossi importi, prevedere una sorta di garanzia (es. fideiussione?).

C'è poi la questione dell'impugnazione delle delibere rispetto alle quali i casi di nullità e annullabilità resteranno sostanzialmente quelli delineati dalla sentenza n. 4806 del 2005 (eccezion fatta per la delibera di modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni, come dispone il nuovo art. 1117-ter c.c., che prevede un'ipotesi di nullità e non di annullabilità per errori nella procedura di convocazione dell'assemblea): anche per questo caso sarebbe stato meglio dedicare qualche comma dell'art. 1137 c.c. all'individuazione specifica delle cause d'invalidità. Certezza del diritto vuol dire anche questo.

Un velo pietoso, poi, dev'essere steso sulla querelle inerente l'approvazione delle tabelle millesimali. Dovranno essere approvate da tutti i condomini ma potranno essere modificate a maggioranza se la situazione dello stabile le rende inattuati. Come dire: è necessario il consenso di tutti per stabilire quanto valga, in termini millesimali, un'unità immobiliare ma basta la maggioranza per decretare che quello stesso appartamento dopo alcune opere vale 20 e non più 15 millesimi. *Misteri delle alchimie legislative made in Italy.*

Non mancano, poi, i primi campanelli d'allarme per l'intasamento delle aule giudiziarie. Le nuove norme, infatti, prevedono tempi stretti (massimo 6 mesi dalla chiusura dell'anno di gestione) per perseguire i condomini morosi. Ed allora nel generale stato di crisi di liquidità (forse sarebbe meglio dire di paura di spendere per paura della crisi), c'è già chi preconizza il caos degli uffici dei giudici di pace e dei tribunali.

(<http://www.notiziediprato.it/2013/01/tribunali-in-tilt-con-lentrata-in-vigore-della-nuova-riforma-del-condominio/>)

Leggendo e rileggendo le norme c'è la sensazione che il Legislatore (*pomposa definizione di un complesso di mille soggetti tra i quali si mischiano brave persone, ominicchi, donnicciole e pochi statisti*) abbia perso una grossa occasione. Un esempio. Dopo l'entrata in vigore della legge n. 220, il condominio, riferendoci a questo termine nella sua accezione relativa all'organizzazione di persone, resterà quel che è adesso: un ectoplasma giuridico che non vale né più e né meno di una rimpatriata di ex compagni di classe. *Un'ipotetica associazione per la lotta delle zanzare nelle zone paludose continuerà ad avere contorni giuridici ben più chiari.*

Si poteva ed doveva intervenire sul tessuto normativo per migliorare realmente la vita delle persone: s'è scelto di licenziare una legge che cambierà poco. C'è voluto un settantennio per modificare di poco norme che necessitavano di interventi ben più coraggiosi. *Speriamo che non ne serviranno altrettanti perché il "Legislatore" se ne renda conto.*