

Condominio verso la Riforma il punto di osservazione dalla parte del Condomino e Consumatore.



Il Condominio é un istituto giuridico che risale ai primi del 900 e che mostra dei limiti alla prova del tempo. Un Istituto che richiede una seria riforma nel nostro diritto, anche a seguito delle mutazioni culturali sociali che si sono susseguite nel corso dell'ultimo secolo. Quelli dell'origine erano i tempi delle società di Mutuo Soccorso della Cooperazione, dell'Edilizia Residenziale pubblica per far fronte alle esigenze abitative di inurbamento massiccio, all'inizio dello sviluppo industriale, in Italia.

Oggi l'idea di Condominio non é più quella del Condominio del 1942, anno di prima normativizzazione dell'istituto giuridico. Oggi circa l'80% della popolazione italiana si incontra e condivide gli spazi comuni in regime di condominio. Quello di oggi é un fenomeno economicamente importante. L'indotto che si crea all'interno dei condominii ha un fatturato di non meno di 13 miliardi di euro all'anno. E' da chiedersi se tale fenomeno complesso possa in sede di riforma necessariamente comprimersi all'interno di un codice civile datato. Infatti, il Condominio di oggi affronta problematiche economiche di tale complessità, certamente, maggiori e non assimilabili a quelle del secolo scorso. Non é più solo un fenomeno di diritti reali ma un fenomeno di portanza finanziaria che deve dotarsi di strutturazione giuridica particolare e non di destrutturizzazione legale come già si avverte a giudicare dagli emendamenti accolti in sede di approvazione.

La Riforma nel corso del suo iter travagliato, é per alcuni, una sorta di spauracchio ed un sedativo, per altri. Un *framework* che tende a razionalizzare un sistema che ha un considerevole numero di costi occulti. La *mission* originaria é stata quella di mettere in atto un meccanismo che elimini i costi occulti di una gestione condominiale. Circostanza che se fosse stata perseguita, avrebbe, perlomeno, messo in atto un sistema così importante per il proprietario condomino, da rappresentare un vantaggio iniziale di non poco conto.

In un contesto come questo, la figura dell'Amministratore é la figura assolutamente importante, e che rappresenta l'origine dei travagli condominiali, spesso trasformati in contenzioso, anche in ragione delle capacità che l'amministratore deve avere ma che spesso non possiede, La figura professionalmente adeguata dell'amministratore condominiale, di oggi, necessita di una figura preparata a capo di un ente di gestione avente capacità giuridica, in grado di eseguire attività e controlli, che devono essere effettuati e che sono estremamente complessi. Attività che riguardano, in primo luogo: la gestione di un patrimonio e dei flussi di danaro idonei per garantirne la sopravvivenza. A ciò seguono: i rapporti coi fornitori, le questioni fiscali; le questioni urbanistiche e di carattere edilizio anche da un punto di vista normativo.

Diremmo insomma che l'Amministratore del Condominio di oggi deve gestire situazioni complesse che sono tipiche di un'organizzazione aziendale.

In particolare, ma solo ipoteticamente non essendo concluso l'iter legislativo della legge di riforma del Condominio, vengono svelate le successive prescrizioni:

Aumentano gli obblighi informativi; aumentano gli adempimenti connessi al ricevimento dell'incarico (art.1129). Aumentano i poteri sanzionatori da parte dell'amministratore sui condomini. Viene stabilita (ma poi limata ad hoc in sede di revisione del disegno di legge) una disciplina con casistiche che prevedono le ipotesi di revoca dell'amministratore

Ecco un primo scalino della riforma. Nel caso in cui il condomino ponga in essere delle azioni contrarie alla destinazione d'uso delle parti comuni é possibile chiedere l'intervento dell'amministratore e con un valore di almeno un sesto dell'edificio l'amministratore ne riferisce all'assemblea. E se il condomino che si accorge di questi abusi non ha il supporto del sesto del valore del condominio, l'amministratore ne riferirà mai in assemblea? Previsione scarsamente verificabile ed attuabile.

Nuovo Art. 1120 2° comma Richiesta di Innovazione. Il condomino deve informare e richiedere all'Amministratore che provvederà ad incaricare l'assemblea delle innovazioni richieste.

Obbligo di notificare l'amministratore anche delle opere che il condomino andrà ad eseguire su parti comuni con uso esclusivo proprio (art.1122).

Nuovo Art.1129 c.c.

L'amministrazione ha l'obbligo:

- Di notificare, successivamente alla sua nomina, una serie di informazioni All'Agenzia del Territorio anche di carattere fiscale, contrariamente l'omessa, inesatta, incompleta, comunicazione dei dati può essere oggetto di motivo di revoca dell'amministratore.
- E' chiaro che, in questo caso, il condomino fiscale potrà dare filo da torcere se non "silurare" l'amministratore allorquando rilevasse tali negligenze chiedendone la revoca.
- Di indicare nei luoghi d'accesso ai luoghi comuni i cartelli con le proprie generalità (portata innovativa di discutibile caratura)
- Di tenere il conto corrente condominiale
- Di restituire tutta la documentazione
- Di indicare a pena di nullità della nomina il compenso richiesto.
- Di realizzare il sito internet (art. 71bis disp.att. c.c.) del Condominio che si sostanzierà essenzialmente in un'aggravio di spese a carico del condomino/consumatore.
- L'amministratore non può essere retribuito per lavori di straordinaria amministrazione ma, vertendo in materia di diritti disponibili, comunque, sarà impossibile contestare le delibere

dell'assemblea prese a favore del contrario, distribuendo un emolumento all'amministratore parametrato alla percentuale dei lavori, ma che potrà essere superiore a quanto d'uso, non conoscendo il condomino delle consuetudini in materia. Ma verrà discusso ed è questo l'unico dato interessante.

All'amministratore è stata, nella prima stesura, concessa anche la facoltà di censura concretizzata nella sospensione del diritto di voto del condomino moroso, previsione poi eliminata, destando nel legislatore alcuni dubbi di costituzionalità.

Ai fini della revisione dei valori proporzionali la modifica degli artt 69 e 70 delle disp di attuazione del codice civile prevede che, al fine della redazione della tabella millesimale, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio nella persona del suo amministratore, venendo meno il litisconsorzio necessario di tutti i condomini.

L'art 71 disp.att. del c.c. prevede inoltre che venga aggiornato il repertorio da tenersi presso l'Agenzia del Territorio del Condominio e dei proprietari delle unità immobiliari pena la revoca dell'amministratore.

I frequenti casi di appropriazione indebita perpetrati da amministratori infedeli, che hanno sconvolto le recenti cronache cittadine avevano motivato, nella formulazione originaria, del testo di legge l'inserimento dell'obbligo per l'amministratore di prestare una cauzione in forma di fideiussione bancaria o assicurativa in relazione all'attività professionale che questi svolge. E' chiaro che il costo di questa polizza assicurativa o di fideiussione bancaria ricaderebbe sui condomini, in quanto qualsiasi amministratore nel calcolo del proprio preventivo terrebbe conto dei costi derivanti da quest'obbligo di garanzia ex lege.

La proposta è parsa sin da subito impraticabile. Infatti è impensabile che un ente finanziario o assicurativo potrà mai prestare garanzia per una circostanza che non risulta allo stato, materialmente né attuarialmente, prevedibile. L'assicurazione garantisce i sinistri basati su colpa determinata da un errore ma non in un caso nel quale l'evento si sia verificato in conseguenza del dolo che ha configurato l'appropriazione indebita dell'amministratore condominiale, così come prescrive l'art. 1717 del codice civile.

Ad colorandum. Nella riforma sembra che il legislatore non abbia ancora recepito la distinzione tra Condominio formale o virtuale e sostanziale.

Allorquando, infatti, due soggetti acquistano una parte dello stesso immobile, vige l'obbligo di legge di costituire un condominio. Il costo della formalizzazione si distribuisce sui condomini con un carico di spese che deriva dalla comproprietà dello stabile anche se i proprietari, persone giuridiche, fanno capo ad una unica holding.

E' chiaro che la centralità della riforma sulle norme che regolano l'attività e la funzione di tenuta dei registri e dell'anagrafe condominiale ad opera dell'Agenzia del Territorio sposta il punto di osservazione, muovendo e passando per l'amministratore al vero "soggetto passivo" della riforma: il condomino. Considerato che, la storica sentenza della **Cassazione Civile n° 10086/2001**, su condominio e tutela del consumatore equipara, ai fini dell'applicazione della normativa di tutela del consumatore, il condominio ad una persona fisica, dalla interpretazione estensiva della Cassazione, ne deriverebbe una valutazione, più deludente, sulla portata innovativa della riforma.

Qualora, poi, lo spirito della norma venisse attribuito alla formazione di una riforma per "scongiurare il pericolo del contenzioso giudiziario", allora questo pericolo non poteva che esplicitarsi nel continuo accoglimento delle modifiche, degli emendamenti, delle rettifiche di quelle parti motivo di spauracchio per le posizioni privilegiate dei soggetti attivi, che hanno mano a mano esautorato il condomino/consumatore dal potere di controllo e censura che lo stesso sembrava avere garantito in corso della prima stesura.

Nel testo iniziale della riforma, ad esempio, era prevista la revoca dell'amministratore che non avesse provveduto alla riscossione delle spese del condomino moroso per un periodo superiore ai quattro mesi.

Questa previsione é stata abrogata, ma l'amministratore potrebbe sospendere la fruizione del condomino moroso dei servizi comuni per i quali ci sia un godimento separato (ad es. la piscina). Qualche riflessione che, certamente, non giova alle posizioni di coloro che sostengono come la riforma debba rappresentare la deflazione del contenzioso giudiziario, deve porsi.

Ad esempio, allorquando dovendo ottemperare tale disposizione volta ad impedire la fruizione di tali servizi comuni, ne nascerebbe un contesto di controllo e delazione, di scontri verbali e, forse, salvando il magistrato civile da un contenzioso condominiale, necessariamente si allargherebbe il ruolo del magistrato penale.

Rimane comunque ancora irrisolto il problema di diritto, che forse si crede assorbito nelle maglie fastidiose della media-conciliazione, che, erroneamente, é ritenuta di derivazione anglo-efficientista anche da taluni magistrati che ignorano l'influenza del *confucianesimo* dell'istituto e che nasce dal fatto che, chi paga puntualmente, debba potenzialmente sopportare i costi condominiali anche in ragione dei condomini morosi o degli stessi costruttori frequentemente morosi, per le unita rimaste invendute. Costruttori che usano da sempre, nominare un amministratore a loro collegato che, casualmente, può ritardare il recupero dei crediti del condominio a ristoro dei bilanci in sofferenza.

Che dire poi dei regolamenti predisposti ad hoc per i proprietari che si assumerebbero l'80% dei costi della gestione condominiale delle unita invendute dal costruttore? Quale la tutela del condomino/acquirente?

Nessuno cenno risolutivo in questa direzione é stato oggetto di trattazione nei convegni recentemente tenuti a Milano.

Ad colorandum: La riforma non ha ancora recepito la distinzione tra Condominio formale o virtuale e sostanziale. Allorquando, infatti, due soggetti acquistano una parte dello stesso immobile, vige l'obbligo di legge di costituire un condominio. Il costo della formalizzazione si distribuisce sui condomini con un carico di spese che deriva dalla comproprietà dello stabile anche se i proprietari, persone giuridiche, fanno capo ad una unica holding.

Peraltro, trattandosi di costi di formalizzazione e tributi, per i condomini in genere e per il consumatore in particolare qualche timore deve ancora essere superato. Il fatto che una spinta alla riforma così importante dell'Istituto del Condominio nasca dallo studio svolto da componenti riuniti nella commissione Bilancio della Camera e non dalla Commissione Giustizia, sede tradizionalmente consacrata allo studio ed approvazione di istituti giuridici, deve necessariamente porre il consumatore ed il condomino all'erta sulle possibili ragioni degli interessamenti indotti e diretti dell'iniziativa di una così precisa, quasi fiscale, riforma. A ragione, la riforma sottolinea la centralità dell'Agenzia del Territorio, prossima ad unirsi con l'Agenzia delle Entrate. Unicamente per motivi di economicità e in linea con la spending review. Certo. Chi potrebbe pensare ad altro?

Avv. Paolo Sorlini