

I VIGILI SI OPPONGONO ALLA RIFORMA DELLA NORMATIVA CONDOMINIALE CHE MIRA A LEGALIZZARE L'ESPROPRIO DEI BENI COMUNI DEGLI EDIFICI

Il 26 gennaio 2011, la Commissione-Giustizia del Senato ha approvato il testo unificato Ddl. n. 71-355-399-1119-1283 recante il titolo "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" che passa, così, all'esame della omologa Commissione della Camera.

Il testo in oggetto, che si compone di 32 articoli, è il frutto di una convergenza bipartisan di proposte presentate da esponenti della sinistra (fra i quali spicca, ancora una volta, il sen. Barbolini) e del centrodestra (Carrara, Valditara, De Eccher, ecc.), già noti, peraltro, alla categoria della Polizia Locale per essersi resi protagonisti dei tentativi, fortunatamente falliti, di controriformare la legge 65/86.

A titolo di cronaca va, poi, ricordato come questa normativa, esaltata come una sorta di "rivoluzione epocale" dei rapporti e dell'organizzazione condominiali, verrebbe a sbloccare una lunghissima situazione di stallo che aveva determinato continui rinvii articolatissimi, praticamente, per tre legislature, prima di giungere agli accordi intercorsi fra i due schieramenti parlamentari.

Ad una prima analisi, peraltro, l'entità delle materie affrontate (maggiori doveri e responsabilità degli amministratori, disciplina delle opere eseguite da singoli condomini, potenziamento delle disposizioni sulla sicurezza degli edifici, rendicontazione dei bilanci, impugnativa delle delibere, istituzione del registro pubblico degli amministratori, ecc.) parrebbe introdurre delle nuove e migliori regole per la gestione, sovente caotica, delle strutture condominiali che rappresentano, in Italia, il 54% complessivo delle unità abitative, con punte dell'85% nei grandi centri urbani, come recentemente rilevato dall'Istat.

Tuttavia, da una più attenta lettura, soprattutto, dei primi articoli, emergono dati, a dir poco, incredibili che giustamente sono destinati a provocare grave allarme presso tutte le fasce di popolazione che si trovasse, ove la "riforma" venisse definitivamente mutata in legge dello Stato, a subirne le conseguenze.

Infatti, mentre all'art. 1, il testo unificato si premunisce di introdurre un elenco dettagliatissimo di quelle che costituiscono le parti comuni dell'edificio, con l'intento di coprire l'intera area di ogni possibile oggetto o porzione della proprietà collettiva, il successivo art. 2 stabilisce letteralmente che: "La sostituzione delle parti comuni, ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, se ne è cessata l'utilità, ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune (!), è approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, quinto comma, del Codice civile", ovvero, due terzi dei titolari, rispetto alla previgente ed obbligatoria unanimità di tutti costoro.

Non occorre, certo, molta fantasia per capire l'avallo allo scempio delle parti comuni che la "riforma" si propone di realizzare. E' arcinoto a chiunque l'intreccio di interessi economici che pervade, in ogni condominio, il solito gruppo o gruppetto di affaristi (specialmente se collusi o addirittura gestori di ditte edilizie) particolarmente sollecitati dall'impossessarsi dell'ex-appartamento del portiere, ove sia soppresso il servizio, e/o di locali, sovente spaziosi e "redditizi" e di aree, aperte o chiuse, dal cortile ai lavatoi, dalle cantine condominiali ai magazzini terrazzi, stenditoi, scale, altane, vani cassoni dell'acqua, pozzi, muri, tetti, lastrici solari, portoni, ecc., di uso comune, fondazioni (ossia, fondamenta) comprese.

Altrettanto incredibili sono, ovviamente, le motivazioni addotte per giustificare la soppressione dell'obbligo di unanimità anche (e soprattutto) nel caso di mutamento di destinazione - cioè, vendita a terzi o a singoli condomini - di quelle parti: in breve, i fautori della "riforma" sostengono che, con il precedente sistema, anche soltanto un condomino proprietario di una quota millesimale infima,

aveva il potere di paralizzare iniziative appoggiate da soverchianti maggioranze persino per ragioni futili.

La qualcosa, chiaramente, non nasconde il sottinteso obiettivo di velocizzare le procedure deliberative, rimuovendo incomodi ostacoli e contribuendo a dare una "frustata" all'economia mobilizzando beni e favorendo l'attività (cioè, il lucro) di imprese, di agenzie di compravendita immobiliare o, più semplicemente, i condomini ricchi ormai abilitati ad "espandersi" incamerando decine e centinaia di metri quadri di edificato e di edificabile specie in zone di elevata redditività, a prezzi stracciati.

E già, perché se il condomino o i condomini dissenzienti ma minoritari, non solo sono estromessi dal decidere sulla sorte di parti di cui sono, comunque, comproprietari, ma non avrebbero, per gli stessi motivi di cui sopra, alcuna voce in capitolo sulle modalità, criteri e valutazione del prezzo che la maggioranza assembleare avesse stabilito ed accettato per l'alienazione del bene. Senza escludere, anzi, ammettendosi pacificamente che quella medesima maggioranza potrebbe decidere di regalare quel bene a terzi beneficiari dilapidando così, per vero o per finta, patrimoni appartenenti – ad egual titolo dei maggioritari – al condomino dissenziente.

Ora, è palese come la comproprietà di un insieme indiviso di beni non sia cosa differente, nella sostanza, dalla proprietà Individuale, ossia, diritto reale assoluto, garantito dalla Costituzione (art.42), che trova il suo unico limite nell'interesse generale (della Nazione e non dei condomini!) e nella pubblica utilità quale unico presupposto abilitante alla espropriazione da parte dell'Autorità, statale o locale. Se, allora, la proprietà è inviolabile ciò vale anche per la comproprietà, indipendentemente che sia istituita da successione ereditaria, da comunione di beni coniugale o da partecipazione al condominio, ecc. Peraltro, risulta gravemente contraddittorio che l'attuale maggioranza politica enfatizzi, per un verso, l'iniziativa (e la proprietà) privata mirando alla modifica dell'art. 41 della Carta e per un altro, svenda letteralmente quello stesso Principio (il diritto comproprietario) camuffando, magari, la sua violazione da esigenza di più veloci decisionismi assembleari (!).

In realtà, il requisito dell' unanimità, rappresenta non un intralcio, più o meno fastidioso, alla funzionalità della gestione condominiale, bensì il vero e più importante presidio di quel diritto che finirebbe per essere degradato a mera fisima del condomino capriccioso e non "uniformato" con corrispondente, quanto marchiana lesione di un principio costituzionale!

Per contro, non può che stupire l'adesione "bipartisan" dei senatori di centrodestra ad un progetto che echeggia i fasti degli espropri tipici della collettivizzazione pianificata e statalista, vigenti nell'Unione Sovietica di buona memoria dove, infatti, valeva il dogma del sacrificio della proprietà individuale agli interessi della comunità, del partito, del kolkhoz e, giù giù, fino alla coabitazione coatta delle unità immobiliari.

E stupisce, ancora di più, in un momento storico pervaso da liberalismo "assoluto" che tende a restituire all'Individuo un'identità, segnatamente patrimoniale e proprietaria, contro lo strapotere di uno Stato cui succede la "comunità" dei condomini, magari truffaldini, ma in privilegiata posizione maggioritaria.

E, per dirla tutta, se v'è un interesse veramente pubblico da tutelare, questo si identifica proprio nell' unanimità giacché la scomparsa di quel presidio non può che concorrere alla provocazione di immani disastri in ordine alla conservazione del patrimonio immobiliare ed alla tutela del decoro architettonico culturale, artistico, storico ed estetico degli edifici, specie se di pregio urbano. Infatti, la mutabilità di destinazione dei beni comuni, la loro vendita o svendita senza alcun controllo di merito e, finanche, di convenienza concreta e funzionale, determinerebbe l'incremento a dismisura di quelle, già abbondanti, aggressioni edilizie alla fisionomia delle facciate, alle strutture originarie ed all'assetto degli immobili divenuti preda di "dismissione selvaggia" giacché, immancabilmente, gli acquirenti e gli speculatori si prodigano per rendere "appetibili" superfici e locali per l'installazione di residence, di uffici, di negozi, di ritrovi, di luoghi di dubbia moralità e liceità, ecc., a tutto danno dell'armonia e della dignità dell'habitat cittadino.

In questa prospettiva, e in diretta connessione con i nuovi compiti assegnati dall'art.54 TUEL, ai Sindaci e alla Polizia Locale in materia di decoro cittadino, congiuntamente a quelli della sicurezza urbana. e della lotta al degrado, anche residenziale ed abitativo, l'O.S.Po.L. ritiene doveroso, per la

categoria che rappresenta, richiamare il Legislatore al rispetto della Costituzione ma anche alla necessità di prevenire ed arginare fenomeni di prevaricazione all'interno della condominialità che finirebbero per riflettersi sul tessuto e sull'assetto del territorio qualora proliferassero i presupposti di un'ennesima e totalmente incontrollata, forma di speculazione edilizia avallata questa volta per legge.

E ciò, sia in ossequio ai propri obiettivi statutari – l'O.S.Po.L. si propone a difesa e tutela dei diritti soggettivi, dei diritti civili e degli interessi diffusi – sia per esigenze di carattere ambientale e di qualità della vita. Si pensi, ad esempio, alla devastazione delle aree “a verde” presenti nei complessi condominiali in nome della cementificazione e della costruzione di parcheggi interni, che hanno già determinato la rimozione di gran parte del patrimonio vegetale ed arboreo (mal) gestito dai privati e da amministrazioni compiacenti verso gli interessi economici delle “maggioranze”.

Identiche denunce possono, poi, ben rivolgersi contro la graduale o, spesso, rapida depressione di spazi comuni già destinati a cortili o giardini destinati a luoghi di giochi per bambini, soffocati da ampliamenti edilizi o da riconversioni d'uso più o meno improprio.

Per questi motivi, l'O.S.Po.L. preannuncia l'invio, in tempi brevi, alla competente Commissione parlamentare, di un primo parere pro veritate che consenta di esplicitare tutta la criticità delle scelte fin'ora adottate dal Senato in tema di delibere assembleari ove si verta di diritto di proprietà e di mutamento di destinazione delle parti comuni degli edifici, riservandosi, altresì, di adire in via incidentale la Corte costituzionale, ovvero di richiedere l'intervento della Corte Europea affinché provvedano a restaurare i principi fondamentali di legalità che la “riforma” della normativa condominiale rischia irrimediabilmente, di compromettere.

a cura dell'Ufficio Legislativo
V.to Il Presidente Nazionale O.S.Po.L.