



Condominio: una riforma dai contenuti inquietanti

A causa dell'utilizzo di locuzioni improprie, scoordinate, contraddittorie e correlate a diversi e distinti interessi, l'innovazione, propugnata enfaticamente a tutela dei proprietari, finisce con il configurare surrettiziamente una nuova visione dell'istituto

Il disegno di legge contenente le modifiche alla disciplina del condominio negli edifici nel testo approvato dal Senato è stato trasmesso alla Camera dei deputati, presso la quale è iniziato da parte della II Commissione permanente Giustizia ed è stato abbinato al d.d.l. n. 3682 presentato il 30 luglio 2010 dall'on. Duilio (e molti altri parlamentari del gruppo DS.), il quale ha dichiarato che «ritiene in primo luogo opportuno che al condominio, tradizionalmente configurato come un ente di gestione della sommatoria degli interessi dei singoli condomini, sia attribuita una specifica capacità giuridica».

Per contro la relazione del Senato così recita: «in particolare, per quanto riguarda la vexata quaestio della possibilità di attribuire un'autonomia, più o meno ampia, capacità giuridica ai condomini, la Commissione ha ritenuto che una simile innovazione – per quanto suggestivamente ispirata alla consapevolezza che nella realtà del Paese si presentano forme di insediamento abitativo nuove rispetto a quelle conosciute in passato, e a volte caratterizzate da complessi pertinenziali di particolare valore – presentasse tuttavia rischi non secondari.

La Commissione ha infatti ritenuto che debba essere salvaguardata l'assoluta prevalenza dell'autonomia funzionale ed economica delle singole unità abitative rispetto alla funzione meramente strumentale al miglior godimento del bene di proprietà individuale, che caratterizza le parti comuni oggetto del condominio, sicché, da un lato, appare nella grandissima parte dei casi ontologicamente impossibile l'attribuzione di un autonomo patrimonio al condominio, presupposto dell'attribuzione ad esso della capacità giuridica, e, dall'altro, l'estensione ai condomini di un regime gestionale analogo a quello previsto per le società potrebbe determinare il pericolo di una gravissima compressione del diritto di proprietà per i condomini in minoranza, cosa tanto più grave laddove, ad esempio, un solo soggetto sia proprietario di più della metà di un complesso edilizio con una pluralità di condomini».

Nonostante tale tranquillante, solenne e forse anche profetico assunto, va verificata in concreto la “portata effettiva” delle nuove disposizioni che sembrano, al contrario, tradire la nuova configurazione giuridica del condominio, quale persona giuridica con un patrimonio autonomo, in aderenza alle intenzioni di alcuni dei diversi disegni di legge “integrati”.

La configurazione societaria continua a connotare “ontologicamente” importanti ed essenziali norme della riforma in aderenza al loro concepimento e, in sede di futura applicazione pratica, saranno, certamente, invocate in favore di quella innovazione che è stata negata in sede di presentazione del nuovo testo di riforma che pare abbandonare, piuttosto palesemente, la configurazione, affermata dalla prevalente giurisprudenza di legittimità, di ufficio privato assimilabile al mandato, fondato su una stringente rappresentanza dei condomini che la riforma esclude (artt. 12 e 22) sposando, invece, la configurazione giuridica soggettiva del condominio che viene riconosciuto titolare di “diritti condominiali” (es. art.12 «diritti del condominio» e art.17 «trascrizione a favore e contro del condominio») autonomi, distinti e contrapposti a quelli dei singoli proprietari esclusivi che perdono così il libero esercizio delle facoltà inerenti al loro diritto di proprietà (cfr. limitazioni delle destinazioni d'uso e perdita della quote di proprietà comune a maggioranza) e il loro potere dispositivo esclusivo, in ragione della partecipazione “attiva” anche dei conduttori (artt. 2, 11 e 22) .

La negata innovazione soggettiva sembra emergere, chiaramente, da una lettura attenta delle nuove norme, ardua e molto difficoltosa perché frutto della integrazione-commistione di disposizioni concepite per il riconoscimento della personalità giuridica del condominio che traspare, pertanto, dalle stesse e soprattutto dalla loro portata effettiva. Emblematica appare la previsione normativa dell'art.1117-ter, che disciplina «le modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzione delle parti comuni» che, comunque si voglia ragionare, comporta la soppressione dei diritti condominiali di natura reale facenti capo ai singoli proprietari pro quota sulle parti comuni, con il criterio maggioritario (art.1136, co. 5 c.c.), sia con riguardo alla cessazione delle loro

utilità comune, sia per i conseguenti atti dispositivi, con l'ulteriore e devastante disposto che «nell'attuazione delle deliberazioni e nell'esecuzione degli atti ad esse relativi ogni limite o condizione ai poteri di rappresentanza si considera non apposto».

Nel pregresso regime giuridico, il criterio maggioritario regolava "esclusivamente" la gestione delle parti e servizi comuni dell'edificio, ma non la loro proprietà comune dei singoli partecipanti al condominio che, attesa anche la loro indivisibilità, i condomini ne potevano disporre soltanto all'unanimità, in quanto ogni decisione al riguardo veniva ad incidere sul contenuto della loro legittima proprietà, anche se pro quota.

L'innovativa imposizione del criterio maggioritario per gli atti concretamente dispositivi fa trasmigrare la nuova disciplina da quella della proprietà privata individuale, garantita dalla Costituzione, a quella sostanzialmente societaria che attiene a quote di un patrimonio sociale, liberamente disponibile a maggioranza dei singoli intestatari.

Quella capacità speciale-personalità giuridica del condominio (cfr. il precedente scritto «Natura giuridica del condominio» in questa rivista, n.9.2009, pag. 44) negata nelle intenzioni, dichiarate nella relazione accompagnatoria, trova, invece, attuazione in concreto - come si dirà appresso (artt. 1117-ter e quater e art.1130-bis sul rendiconto condominiale che viene dissociato, sintomaticamente, dalla durata del mandato a gestire) - con il riconoscimento, anche di un patrimonio autonomo. Se - come spiega perspicuamente la relazione Duilio - la capacità giuridica speciale attribuirebbe al condominio «l'idoneità ad assumere diritti e obblighi conseguenti alla sua attività, atteso che la capacità di essere titolari di posizioni giuridiche - del tutto distinta dalla personalità giuridica la quale è connessa con l'autonomia patrimoniale perfetta - è già riconosciuta nel nostro ordinamento ad alcuni enti quali le associazioni non riconosciute», il che produrrebbe numerosi effetti pratici, in particolare sugli atti dispositivi delle cose e opere comuni (dopo regolari delibere assembleari) evitando la presenza fisica o la procura di ogni singolo condomino per il compimento dei relativi atti» (cfr. «Confedilizia notizie» n. 2 febbraio 2011, pag.11, da Finanza & Mercati, 27 gennaio 2011).

Allora deve rilevarsi che detti effetti pratici con la connessa e propugnata capacità giuridica speciale del condominio risultano consacrati nel testo approvato dal Senato, come già evidenziato in un altro scritto («Dalla vendita delle parti comuni alla sospetta personalità giuridica», in Immobili&Diritto, gennaio 2010, 72). Infatti, i novelli artt.1117-ter e 67, disp att. c.c. sottraggono la decisione sulla destinazione e sostituzione delle parti comuni dell'edificio alla volontà unanime di tutti i proprietari pro quota, sia per il condominio che per il supercondominio (ora parificati).

Siamo allora fuori del mandato, perché, in questo caso, l'amministratore agisce alla stregua di un amministratore unico di società, perché il mandato di diritto comune consente una tale libertà di azione. Se si considera che "limiti e condizioni" possono essere configurati dalla maggioranza che decide la sostituzione e, altresì, l'ampiezza di tale esonero, la relativa deliberazione sembra integrare una investitura sovrana, con un trasferimento del bene comune del quale l'amministratore non deve più dare conto, nemmeno a coloro che gli hanno conferito il relativo potere dispositivo. Autentico conferimento, quindi, di un arbitrio per il quale la deliberazione trasmoda in mera indicazione.

Dalle nuove disposizioni sembra emergere, pertanto, la "pratica ed effettiva" configurazione di una personalità giuridica del condominio, distinta e separata dai proprietari esclusivi delle unità immobiliari site nell'edificio in condominio che perdono, così, il loro potere dispositivo sulle parti comuni, contenuto della loro proprietà comune che possono essere loro sottratte "a maggioranza" e non a quella "unanimità" che rappresentava il presidio dalla loro indivisibilità.

Inoltre, la relazione di accessorietà necessaria che le connotava si tramuta, in tal modo, in quella di pertinenzialità, anch'essa rifiutata, formalmente e solennemente, dalla relazione accompagnatoria del testo approvato dal Senato. Pertanto alle parti comuni non si applica più l'antico brocardo *accessorium sequitur principale* che costituiva l'essenza del condominio, bensì la regola ordinaria delle pertinenze, con un surrettizio e radicale mutamento del regime giuridico delle parti comuni dell'edificio condominiale che veleggia, così, verso l'istituto della società con una personalità giuridica e un patrimonio autonomo.

Solo per le pertinenze vale, infatti, la divisibilità che ora viene ammessa significativamente (nuovo art.1129) con un potere dispositivo separato dalle proprietà solitarie alle quali finora appartenevano. Il codice (art.818, co. 2, c.c.) dispone, infatti, che esse «possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici». Tutto ciò appare coerente - come si dirà appresso - con l'innovativa partecipazione dei conduttori alla dinamica condominiale, sia con i rilevanti ed incisivi interventi a tutela delle destinazioni (art.1117- quater), sia con il diritto a prendere

visione, direttamente, dei documenti condominiali (nuovo art. 1130- bis), sia, infine, con la partecipazione alle decisioni assembleari (art.67 disp att. c.c.), i quali erano finora estranei alla dinamica condominiale in quanto estranei alla proprietà.

Un disegno unitario e non immediatamente appariscente che, tuttavia, emergerà evidente in sede di applicazione giurisprudenziale alla quale compete, unitamente alla dottrina, la configurazione giuridica sistematica del nuovo regime giuridico proveniente da disegni normativi disomogenei alcuni dei quali si ispiravano alla personalità giuridica del condominio.

A questa prima impressione si aggiunge l'altra, non meno significativa, della trasposizione in norme ordinarie, di quelle disposizioni, eccezionali e di natura contrattuale, che finora appartenevano al c.d. regolamento condominiale di origine contrattuale, espressione della «libera autonomia delle parti» le quali potevano limitare le facoltà inerenti al diritto di proprietà, in una parola, i diritti condominiali, quali ad esempio le destinazioni d'uso delle proprietà esclusive, la formazione delle tabelle millesimali e la ripartizione differenziata delle spese comuni. Norme, una volta di natura contrattuale ed eccezionali, che divengono ora ordinarie e vincolanti per tutti (artt. 1117- quater, 69 e 63, co. 2, disp. att. c.c. nuova formulazione).

Fatte queste premesse generali, si possono esaminare - sia pure sinteticamente e superficialmente per l'economia di questo scritto, ma con riserva di ulteriori approfondimenti - le disposizioni che, più delle altre, sembrano confortare l'innovativa configurazione "sogettiva" del condominio, in contrapposizione con i proprietari esclusivi, con un'assimilazione all'istituto societario e non più a quello del mandato, con una disciplina dirigitica ed imperativa che estende il principio maggioritario anche ai diritti dominicali e non più soltanto a quelli gestionali. Per le parti comuni, infatti, la cessazione della loro utilità comune, quale prius logico-giuridico dell'atto dispositivo di sostituzione è deliberata anch'essa a maggioranza, così realizzandosi, sorprendentemente, quel profetico «pericolo di una gravissima compressione del diritto di proprietà per i condomini in minoranza, cosa tanto più grave laddove, ad esempio, un solo soggetto sia proprietario di più della metà di un complesso edilizio con una pluralità di condomini», paventato nella relazione al d.d.l. approvato dal Senato.

Pericolo che purtroppo sembra realizzarsi con l'applicazione concreta delle nuove norme. Vediamo perché.

1- Vicende della destinazione d'uso - Nel precedente numero di questa rivista (cfr. n. 4/2011, pag.46, «Contratti di locazione e licenze di esercizio», con riferimento alla nuova disciplina nella riforma del condominio, al quale si rinvia) è stato già denunciato non solo che l'art.1117- quater legittima, per la tutela delle destinazioni d'uso, interventi invasivi anche delle singole proprietà esclusive (diversi e distinti da quelli per la sicurezza di cui al nuovo art., 1122-bis) da parte, non solo di ogni condomino, ma, stupefacentemente, anche di «ogni conduttore» (anche di un immobile diverso) con richiesta all'amministratore di diffidare il proprietario esclusivo, di convocare l'assemblea e di ricorrere all'autorità giudiziaria, in via d'urgenza, in forza di una sorta di azione popolare, per l'ordinanza di cessazione dell'attività e la rimessione delle cose in pristino e, salvo il risarcimento danni, con la condanna ulteriore del responsabile al pagamento di una ulteriore somma di denaro «in favore del condominio da determinare tenendo conto della gravità della violazione e dei benefici ricavati». Nel regime precedente, ogni conduttore e ogni condomino non potevano assolutamente intervenire sulla destinazione d'uso della proprietà esclusiva, in quanto facoltà legittima del diritto di proprietà, eccetto il caso di «libera autolimitazione» accettata con l'approvazione del regolamento condominiale assembleare oppure di quello allegato al primo atto di frazionamento dell'edificio, che valeva, però, solo per i condomini, ma non per i conduttori, così come nessuna condanna pecuniaria era prevista in favore del condominio. Il divieto di origine contrattuale diviene ora norma imperativa (art.1122), prescindendo da esigenze di sicurezza regolate dalla diversa norma dell'art.1130. Oltre all'ampliamento innovativo dei partecipanti al condominio ai conduttori, pare che questa disposizione configuri, anche da sola, la personalità giuridica del condominio distinta dai singoli proprietari esclusivi, alla quale si affianca, sintomaticamente, un patrimonio autonomo: le somme introitate a titolo di sanzione per la violazione delle destinazioni d'uso che nei grossi centri urbani (es. mutamento diffuso da abitazione a ufficio) sono rilevanti e consistenti. Infatti, non sembra che queste somme possano essere ripartite tra tutti i partecipanti al condominio, compreso anche il destinatario della condanna pecuniaria, così come sembrano insensibili ai mutamenti soggettivi nella titolarità dei diritti di proprietà, reali e personali di godimento, mancando una causa di attribuzione legittima. Pare quindi incontrovertibile che le proprietà esclusive e comuni vengono assoggettate ad un potere condominiale che fa capo ad un autonomo e distinto soggetto giuridico.

2- La sostituzione delle parti comuni - L'indiretta configurazione di un patrimonio autonomo del condominio

sembra conseguire, altresì, dalla disposizione relativa all'equivoca "sostituzione" delle parti comuni (art.1117-ter) che, riguardando beni reali, comporta - necessariamente sotto un profilo logico-giuridico - una scissione temporale tra il momento della loro «dismissione-vendita» (locuzione la seconda accuratamente evitata) e quello successivo della effettiva e concreta sostituzione, non vertendosi in una ipotesi di permuta, comportante l'unificazione temporale dei predetti momenti giuridici distinti. Scissione temporale che comporta, pertanto, l'acquisizione, nel frattempo, del controvalore monetario acquisito con la dismissione, da destinare poi alla sostituzione. Patrimonio che dovrà essere, conseguentemente, amministrato, separatamente da quello relativo alla comune gestione ordinaria. Niente altro che quel fondo patrimoniale che la Suprema Corte ha finora ritenuto inammissibile perché integrante sostanzialmente un patrimonio autonomo di una persona giuridica inesistente, ma che ora viene ad integrare il presupposto dell'attribuzione della capacità giuridica speciale. Patrimonio questo temporaneo che si somma, però, a quello stabile proveniente dalle condanne per mutamento illegittimo delle destinazioni d'uso delle proprietà esclusive. Ciò risulta coerente con il «criterio di competenza» che deve ora caratterizzare, innovativamente, il c.d. rendiconto condominiale: in un primo momento incomprensibile ma ora spiegabile. Comunque si voglia ragionare, appare innegabile che la riforma preveda la formazione di un patrimonio autonomo, discrezionalmente utilizzabile per il combinato disposto degli artt. 1117-bis, 1117-ter, 1131 e 67 disp. att. c.c. («ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto» nell'attuazione ed esecuzione delle relative delibere) che corrobora, così, il riconoscimento della personalità giuridica. I proprietari vengono, così, privati della loro quota proprietaria comune, contro la loro volontà perché la relativa determinazione assembleare avviene con la maggioranza di cui all'art.1136, quinto comma e, quindi con una sostanziale espropriazione dei loro diritti condominiali, per una sostituzione che, atteso l'esonero da ogni limite e condizione della rappresentanza, potrebbe anche non aver più luogo. Sorge, poi, l'interrogativo della sorte di tale patrimonio nell'intervallo di perfezionamento della procedura di sostituzione. Visto che, attualmente anche in regime di parziarietà, si fa fatica a sottrarre il conto corrente postale al pignoramento e all'assegnazione in favore dei terzi creditori, resisterà tale patrimonio alle azioni esecutive dei terzi creditori per il recupero dei loro crediti? E ciò vale anche per il patrimonio derivante dall'introito delle sanzioni di cui all'art.1117-quater. Non è che il disegno sostitutivo rimanga tale e i condomini non vedranno mai tale sostituzione, attesa l'insindacabilità dell'attuazione concreta della delibera? Che dire poi dell'eventuale assegnazione di dette somme ai terzi creditori, a causa dei condomini morosi ed in pregiudizio di quelli adempienti che vedranno rinviata alle calende greche la famigerata sostituzione?

3- Il rendiconto condominiale - In ordine alla nuova configurazione del «rendiconto condominiale» è stata evidenziata dai primi commentatori la novità incomprensibile del criterio di competenza accanto a quella della cassa, distonico rispetto al rendiconto di un mandatario e, altresì, la dissociazione tra l'annualità che continua a caratterizzarlo, rispetto alla durata «minima biennale» del mandato dell'amministratore, oltre l'abbandono della sua semplicità, non essendo necessarie rigorose regole formali (ex multis Cass. n. 8877/2005). Le perplessità sembrano dissolversi alla luce della configurazione del condominio come società, alla quale è connaturato un bilancio quale appare il nuovo rendiconto condominiale. Nel mandato di diritto comune il rendiconto si colloca al termine del mandato ed è inoltre di cassa e non di competenza la quale presuppone un patrimonio ed una stabilità tipica di una società.

4- La partecipazione dei conduttori alla vita condominiale - Ulteriore conferma della configurazione societaria del condominio è costituita dalla singolare partecipazione attiva dei conduttori alla vita del condominio (art.1117-quater, iniziativa per violazione delle destinazioni d'uso, 1130-bis, diritto di consultazione dei documenti condominiali e 67, co. 7, disp. att. c.c., diritto di voto nelle deliberazioni) la quale diluisce il contenuto del rapporto di proprietà, sia esclusiva che comune, ed amplia, corrispondentemente, quello tradizionale del mandato dell'amministratore che già stressato dai condomini «apparenti» dovrà d'ora in poi, occuparsi anche dei «conduttori apparenti». Infatti, deve, innovativamente, «curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità sia dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali, sia dei titolari dei diritti personali di godimento» (art.1130, co. 1 punto 6), cioè dei conduttori che diventano a tutti gli effetti partecipanti al condominio. L'amministratore dovrà avere rapporti anche con i conduttori e dovrà verificarne la qualità in forza dei regolari contratti di locazione, scritti, registrati ed in corso di diritto. Chi si occupa della materia delle locazioni sa quanto ciò sia difficoltoso. Che ne sarà della validità delle deliberazioni per le quali il conduttore abbia votato favorevolmente nel corso di durata (non breve) dell'eventuale giudizio di accertamento della validità della locazione? Sta di fatto che tale riconoscimento legislativo rivela lo straordinario mutamento del principio informatore e regolatore del nuovo condominio che non è più il diritto di proprietà, esclusiva o comune, bensì la concreta utilizzazione dell'immobile condominiale, con la significativa estensione della solidarietà nei pagamenti, che sembra far trasmigrare il condominio dalla mera gestione delle cose di proprietà comune e, quindi, dall'ambito del mandato e della proprietà dominicale, a quello moderno societario caratterizzato dalla circolazione delle quote partecipative del patrimonio sociale.

5- La parziarietà delle obbligazioni - In merito, poi, alla vigente parziarietà delle obbligazioni condominiali

(Cass. SS.UU. n. 9148/2008), la «nuova solidarietà», di cui al nuovo art. 63, non sembra affatto interpretabile come ripristino di quella giudicata insussistente dal cennato diritto vivente, bensì come la nuova solidarietà tipica della società in nome collettivo (art. 2304 c.c.) che, infatti, prevede il beneficium escussionis e alla quale la riforma assimila il condominio. L'attenta lettura del combinato disposto del nuovo art. 1118, co. 2 e dell'art. 63 cit. dimostra che il divieto di «essere liberato dal vincolo di solidarietà nei confronti dei terzi», presupponendo la sussistenza di tale vincolo, non si riferisce a quello di cui alle Sezioni Unite che la nega, ma al vincolo di «solidarietà sussidiaria» previsto innovativamente dal nuovo art.63.

6- Trascrizione e diritti dei condomini - La configurazione «personalistica o soggettivistica» emerge, altresì, dalla nuova previsione dell'art.17 del d.d.l., in forza del quale all'articolo 2644 del codice civile, dopo il secondo comma è aggiunto «la trascrizione degli atti di cui al numero 14-bis dell'articolo 2643, eseguita a favore e contro i condominii, si considera eseguita a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari. Detti atti devono essere trascritti anche a favore e contro i condominii interessati», in palese coerenza con i «diritti del condominio» ai quali fa espresso riferimento il nuovo art.1131, ult. comma. Il condominio viene, pertanto, riconosciuto, formalmente, quale soggetto giuridico differenziato dai suoi partecipanti nel momento più solenne e pubblico che registra le vicende proprietarie delle parti comuni e che, nella specie, trova riscontro nell'autonomia delle parti comuni dell'edificio che non costituiscono più accessori delle singole proprietà esclusive, per le quali viene disposta una disciplina indipendente dalla proprietà privata esclusiva. Come sottolineato dai primi commentatori, non può sfuggire la significativa sostituzione apportata all'art.1117 c.c. «Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo, che a pena di nullità deve indicarne l'ulteriore destinazione d'uso, anche se aventi diritto a godimento periodico» in luogo della precedente formulazione secondo cui «Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo». Substrato sostanziale e reale, quindi, che connota giuridicamente la nuova figura soggettiva del condominio. Parimenti, non può sfuggire la silenziosa sostituzione di una delle attribuzioni dell'amministratore (n. 4 del primo comma del nuovo art.1130) che non è più quella di «compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio», bensì quella dei meri «atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio». Scompaiono i diritti e ciò non è poca cosa. Un'abile operazione di apparente maquillage che tradisce, invece, il vero disegno di configurare il condominio quale vera e propria società che agisce indipendentemente dalla volontà unanime dei proprietari.

7- Le tabelle millesimali - La riforma interviene anche sul diritto vigente nella giurisprudenza di legittimità (Cass. SS. UU. 9 agosto 2010, n.18477) riguardante la formazione e la revisione delle tabelle millesimali. La suprema Corte, in attuazione di un'esigenza di giustizia sostanziale, ha riconosciuto non solo la possibilità di formare e revisionare a maggioranza le tabelle millesimali che non abbiano natura contrattuale, ma «anche» di agire per indebito arricchimento, nel caso di un condomino che, giovandosi di un errore delle tabelle millesimali, non abbia effettuato il pagamento delle spese stabilite per i lavori deliberati dall'assemblea condominiale in proporzione della sua quota proprietaria (Cass. n. 5690/2011 ma già anticipato da SS.UU. n. 16794/2007). Il nuovo art.69 disp att. c. c. sembra paralizzare il condomino singolo costretto a corrispondere somme indebite perché non corrispondenti a corrette tabelle millesimali, disponendo: «i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere riveduti o modificati, all'unanimità. Tali valori, anche nell'interesse di un solo condomino, possono essere riveduti o modificati, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, terzo comma, del codice, nei seguenti casi...». Scompare, infatti, la previsione della facoltà individuale riconosciuta dalla vecchia norma («I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino...») di adire l'autorità giudiziaria per la modifica delle tabelle errate. Ora, si prevede che «Tali valori, anche nell'interesse di un solo condomino, possono essere riveduti o modificati, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, terzo comma, del codice». Cosa vuol dire? Senza tale maggioranza l'azione individuale non è proponibile? L'irragionevolezza della nuova regola potrebbe spiegarsi con la svalutazione della situazione proprietaria in favore di quella societaria emergente per l'autonomia attribuita innovativamente alle parti comuni dell'edificio, componendosi, così, i diversi tasselli di un mosaico che diventerà più chiaro solo in sede applicativa. Non sono più i proprietari l'essenza del condominio ma la nuova compagine societaria di proprietari e conduttori, quali utilizzatori finali dei beni, esclusivi e comuni, siti nell'edificio condominiale. Novella legislativa che, in mancanza di una disciplina transitoria, dovrebbe essere di immediata applicazione, con effetti imperativi retroattivi di grande impatto sociale (si pensi alle destinazioni d'uso o alle tabelle millesimali).

Conclusioni

Come sottolineato nell'incipit di queste prime osservazioni, l'economia di questo scritto non consente di illustrare tutti i profili di una riforma che rappresenta l'unificazione dei divergenti progetti e che per la scarsa

chiarezza e l'equivocità di molte sue disposizioni sarà foriera di un'ardua elaborazione ermeneutica sull'esatta natura giuridica del nuovo condominio. Escluso qualsiasi pregiudizio per una configurazione societaria del condominio che assegni, pertanto, rilevanza autonoma alle parti comuni, in analogia semmai ad altre esperienze legislative europee, risulta importante conoscere con precisione l'approdo finale e la fine dell'attuale condominio, con riferimento innanzitutto alle proprietà esclusive che, come dianzi illustrato, sono ora autoritariamente disciplinate dalla riforma della quale, nonostante le buone iniziali intenzioni, i cittadini ormai quasi tutti condomini potrebbero essere grandemente delusi.

La vasta platea dei nuovi piccoli proprietari che con immane sacrificio hanno "riscattato" la proprietà della propria abitazione, avvalendosi dei programmi di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico (ancora in atto) e di quello delle assicurazioni private, si vedrebbero, di fatto, risucchiati in una compagine societaria, con una nuova e diversa "soggezione" ad un potere sovraordinato, in posizione di forte minoranza nei confronti di possibili operazioni speculative nella sostituzione delle parti comuni di pregio (parchi, aree a parcheggio, aree a vocazione edilizia etc.) che il pregresso criterio decisionale dell'unanimità impediva. In buona sostanza si tratta di una restituzione alla precedente situazione di dipendenza ed un autentico "scippo", in proditoria violazione del principio costituzionale (art. 42, co. 2) ispiratore delle cennate dismissioni immobiliari di favore per l'accesso alla proprietà privata, restituita così a poteri forti. È la stessa relazione del Senato ad affermarlo, paventando il pericolo della «gravissima compressione del diritto di proprietà» che non pare affatto scongiurato dalla solenne dichiarazione e che si spera possa esserlo in seconda lettura.

Rappresentazione "in prevenzione", forse fosca, quella qui illustrata ma, a prescindere dall'adagio che «a pensare male si fa peccato ma quasi sempre ci si azzecca», appare preferibile ricredersi e fare ammenda, piuttosto che avere il rimorso di non aver tempestivamente denunciato con vigore quel pericolo ufficialmente intravisto che, come dimostra l'analisi fin qui condotta, risulta tuttora incombente. Contro tutte le assicurazioni, quanto rappresentato sembra dimostrato per tabulas dall'obbligo dell'amministratore di acquisire la polizza di assicurazione (nuovo art. 1129), oggetto di furiose proteste della categoria che, a ben vedere, costituisce l'escamotage normativo per il passaggio del testimone alle emergenti società c.d. di global service, dotate finanziariamente che sono già dietro l'angolo. Il condominio muove, ormai, grossi capitali (gestione e appalti di lavori straordinari e ora la sostituzione dei beni comuni di pregio) per cui è comprensibile che alimenti forti appetiti di un nuovo business.

A causa dell'utilizzo di locuzioni improprie, scoordinate, contraddittorie e correlate a diversi e distinti interessi, la riforma, propugnata enfaticamente a tutela dei proprietari, finisce con il configurare surrettiziamente un nuovo condominio che, svincolato da «limiti e condizioni del potere di rappresentanza» e caratterizzato dal criterio della maggioranza, viene a porsi quale nuovo soggetto di diritti, giusta incontrovertibile consacrazione del nuovo articolo 1131 che recita espressamente «diritti del condominio» in relazione, significativamente, alla trascrizione nei registri immobiliari. Non a caso e significativamente, la quasi totalità dei primi commentatori esperti in materia, sia pure con la circospezione e prudenza che connotano le prime impressioni, ritengono "ardua" la lettura delle nuove norme, prognosticando esiti interpretativi non preventivabili.

Forse non tutto è ancora perduto - considerata la seconda lettura della Camera dei deputati - ma preoccupa grandemente la communis opinio che «le più rilevanti novità non saranno oggetto, a quanto pare, di ulteriori verifiche» perché il dado è tratto, atteso che «le associazioni di categoria (ergo tutte) intravedono nella capacità giuridica una nuova frontiera del condominio che si concretizzi in una gestione attiva e non meramente conservativa, consentendo di sviluppare tutte le potenzialità dei beni comuni» (sic! Meo in Diritto e Giustizia del 16.4.3011) che risulta conforme alle c.d. indiscrezioni di origine parlamentare.

Affinché la deprecata configurazione societaria del condominio, con la conseguente attribuzione allo stesso di una capacità giuridica speciale, cacciata ufficialmente dalla porta principale non rientri poi dalle finestre con la nascita del nuovo corpo iuris, sembra necessario che le programmate audizioni parlamentari portino chiarezza sulle reali ed effettive valutazioni delle associazioni di categorie, libere da qualsiasi metus reverentialis perché - come evidenziato, con apprezzata onestà intellettuale, nella relazione al testo approvato dal Senato - c'è in gioco la «gravissima compromissione del diritto di proprietà», per cui occorre che, in un domani ormai prossimo, non debbano versarsi cocenti lacrime di cocodrillo, potendo ancora fermarsi l'ingordigia societaria. Come l'analisi fin qui condotta dimostra, la configurazione societaria si annida pericolosamente nei tasselli del mosaico normativo che compone la riforma e che occorre, quindi, depurare accortamente perché l'intenzione della Commissione senatoriale venga rispettata appieno.