

OSPOL – ORGANIZZAZIONE SINDACALE DELLE POLIZIE LOCALI
Via Prospero Alpino 69 – 00154 Roma tel. 065818638

LA CAMERA APPROVA LA RIFORMA DEL CONDOMINIO GIA' PASSATA AL SENATO,
OVVERO: CI VOLEVA UN PARLAMENTO-CADAVERE ED UN GOVERNO DI SALVEZZA
NAZIONALE PER SEPPELLIRE IL DIRITTO DI PROPRIETA' IN ITALIA

Francamente, nessuno ci credeva che, questa volta, la tanto controversa (ed avversata) legge di riforma dell'istituto condominiale riuscisse a raggiungere le soglie, anzi, il Soglio della approvazione-beatificazione.

È arcinoto, infatti, che, da quasi vent'anni, gli ex-comunisti (in senso politico e non di titolari delle parti comuni di un edificio, che pur si chiamano allo stesso modo), i nostalgici post-marxisti ed i (pochi rimasti) cultori del costituzionalismo sovietico, ripresentavano puntualmente ad ogni Legislatura progetti e disegni di legge volti a trasformare il condominio edilizio in una sorta di miniatura (o di caricatura, a seconda dei punti di vista) delle fattorie ed aggregazioni di modello leninista.

Ed è altrettanto noto come, per moltissimo tempo, questi vari tentativi abbiano incontrato forti resistenze, giacché lo stesso concetto di devolvere alla volontà dell'assemblea il potere di disporre di beni e diritti di proprietà altrui (i condomini dissenzienti e minoritari) si configurava, nel migliore dei casi, alla stregua di una dittatura della maggioranza dei titolari di quote millesimali o, nel peggiore, di una palese violazione dei singoli diritti vantati sulle parti comuni dell'edificio (e superfici connesse) da ciascuno dei partecipanti alla comunione (dei beni stessi), cioè dei predetti "comunisti".

Da qui, la difesa ad oltranza della inderogabilità del voto e del consenso **unanimi** di tutti i condomini per il mutamento di destinazione, la liquidazione, la vendita o, al limite, la distruzione di manufatti, di spazi liberi, giardini, lavatoi, terrazzi e quant'altro, ritenuti (unanimente) ormai inutili ad assolvere alle loro originarie funzioni e, quindi, dismessi.

Ma l'opposizione ad ogni mutamento del regime dei beni comuni aveva anche un'altra motivazione: più o meno uniformemente, i promotori della "riforma" legavano i loro programmi ad una trasformazione "strutturale" dell'istituto condominiale che, da "ente di gestione" (com'è stato per circa 70 anni), si ridefiniva come ente dotato di personalità giuridica autonoma, destinato, così, a divenire una specie di microcosmo autogovernato dalla maggioranza dei titolari e da un Amministratore (ovviamente, succube dei voleri della medesima maggioranza che lo avesse eletto) munito di super-poteri tali da incidere non soltanto sui beni comuni ma, infine, anche e soprattutto, sui diritti privati soggettivi inerenti le unità proprietarie immobiliari. La qualcosa, era talmente evidente e pericolosa da

suscitare allarme nell'intera schiera dei venti/trenta milioni di proprietari (soprattutto, i più piccoli) che in Italia vivono in agglomerati condominiali, tanto da determinare continui "blocchi" dell'iter parlamentare che, abitualmente, si arrestava presso le Commissioni del ramo dove i disegni venivano presentati.

Qual'è stata, allora, la causa dello sblocco della "riforma" e l'accelerazione dei tempi per la sua definitiva approvazione bicamerale?

In primo luogo, v'è stata la cancellazione del requisito della personalità giuridica autonoma che, "de-sovietizzando" il modello condominiale micro-statuale, ha ridimensionato l'oggetto prioritario delle passate opposizioni.

Ciò ha contribuito non poco a ridurre le tradizionali chiusure della destra "liberal" – che, in realtà, aspettava ansiosamente che fossero rimossi ostacoli di mera natura ideologica impeditivi della realizzazione di propri interessi in questo ambito – che, pur presentando suoi progetti di riforma, ha finito per allinearsi (ed allearsi) con la sinistra "storica" sui punti essenziali del nuovo testo. Tuttavia, all'interno di questo processo di recuperata condivisione (meglio: condivisonismo) trasversale e trans-partitico, il ruolo più rilevante è stato, indubbiamente, esercitato dalle numerose lobby – costruttori, restauratori, amministratori, immobilari e, persino, **notai** – maggiormente investite dalla crisi di decrescita commercial-produttiva, che hanno intravisto (assai più dei traballanti e farraginosi Piani-Casa) la loro Grande Occasione di lucrare sulle dismissioni infracondominiali in facile (e frequente) combutta con amministratori e condomini cointeressati ad ottenere buone quote di guadagno (ed accaparramento di superfici coperte e scoperte) fin'ora impensabili. A puro titolo di inciso, deve, peraltro, constatarsi la marea di contraddizioni in cui si è mossa (e si muove) codesta riforma "condivisa".

Per quanto riguarda la sinistra, sembra, a dir poco assurdo, che il recente strombazzamento sui Beni Comuni (acqua, aria, aree territoriali di interesse e fruibilità collettiva, ecc.) cui dovrebbe, addirittura, intitolarsi un nuovo schieramento e che è stato fatto proprio dal "rinato" PD, si infranga su una legge che mira sfacciatamente a privilegiare i grandi proprietari immobiliari o, comunque, i condomini più abbienti, a scapito e danno di quelli minoritari (di voti e di metri quadrati!).

Almeno teoricamente, quindi, l'inconciliabilità fra la pari titolarità dei Beni Comuni pubblici e l'**espropriazione** di beni comuni privati dovrebbe, quantomeno, indurre a più giusta riflessione i "riformisti", posto che la dicotomia individuale/collettivo e la nozione stessa di comunitarismo non può scomporsi a seconda degli interessi contingenti, ma dovrebbe valere sempre e comunque.

In realtà, la Sinistra storica (e a-storica) è stata costantemente afflitta da un Peccato Originale, in materia condominiale, ma anche in altri settori del diritto societario (coop

comprese), del quale non si è mai liberata ossia la subordinazione dei diritti e poteri del singolo proprietario al suo “portafoglio” millesimale, che vuol dire al suo reddito ed alla sua ricchezza.

V’è, infatti, fondatamente da ritenere che una coerente politica (e, dicasi pure, cifra ideologica) improntata al sociale, all’equità e, magari, anche al collettivismo delle origini, avrebbe dovuto avere come obiettivo primario l’abolizione del parametro quantitativo – nell’esercizio dei diritti all’interno della formazione della volontà assembleare riguardante, in particolar modo, le parti comuni e “comuniste” – e la sua sostituzione con il sociale ed umano **principio nominale** (o soggettivistico-nominativo) che comporta il calcolo del voto e delle maggioranze **riconoscendo un solo punto per ciascun titolare a prescindere dalla sua riserva di quote espressa in mm/l.**

È ovvio, perciò, che mantenendo (ed osannando) il totem millesimale, quel Peccato Originale venga, con la “riforma” in oggetto, esasperato e portato alle sue conseguenze più estreme, sancendo l’abilitazione dei “ricchi” a sottrarre “legalmente” beni e diritti dei più “poveri” i quali, non soltanto non potranno validamente opporsi alla decisione maggioritaria di dismettere parti comuni secondo un arbitrario quanto insindacabile giudizio di “inutilità” – che sfuggirà ad ogni controllo e riscontro di sussistenza e verità reale – ma saranno privati anche del diritto di decidere sulla destinazione “nuova” (distruzione o l’alienazione ad estranei comprese) da conferire alle cose “dismesse” (tipo abito vecchio).

Non di meno, a ben vedere, le contraddizioni ancor peggiori vengono dalla Destra (non più storica dai tempi di Quintino Sella), già secolare paladina della Proprietà Privata in tutte le sue forme e, sovente, persino estremisticamente, al punto di innestare conflitti istituzionali con il modello di Stato “nazionalizzatore” ed accentratore in nome delle libertà civili ed i diritti economico-patrimoniali del singolo cittadino.

E se è vero (come, purtroppo, lo è!) che la stessa Destra (Liberale) esprime una simpatia “fisiologica” nei confronti degli abbienti (i “Moderati”), in generale, e degli imprenditori, investitori, ecc., in specifico, anche per Lei suonano i rintocchi di una scelta di campo fra il principio (costituzionale) della difesa del Diritto di proprietà in assoluto e i relativismi opportunistici (e contingenti) di favorire certe categorie, ledendo irrimediabilmente quel Principio, quell’Ordinamento e quella Storia.

Sotto questo Profilo, non può che apparire ridicolo il tentativo di ridurre l’enormità delle contraddizioni in cui la Destra è incorsa, appoggiando la “riforma” del condominio, attraverso espedienti e cavillazioni chiaramente strumentali e “tranquillizzanti”, come quello di prescrivere un’alta maggioranza per l’adozione di delibere concernenti la sorte di beni comuni.

Infatti, il testo del novello art. 1117 bis del Codice civile, introdotto dal bipartizan Disegno di Legge n. 4041, ora tornato al Senato in seconda lettura, prevede che, per le decisioni sulle destinazioni d'uso dei beni comuni, è obbligatoria la percentuale dei 4/5 (quattro quinti) dei condomini con 4/5 dei millesimi complessivi di proprietà.

Intanto, v'è da osservare la scarsissima chiarezza di un testo che, secondo i suoi promotori, avrebbe dovuto "giustiziare" tutte le incertezze e le oscillazioni interpretative della previgente normativa che tanto spazio aveva lasciato alla giurisprudenza di merito e di legittimità, divenuta arbitro supremo dell'applicazione delle disposizioni sul condominio (e la comunione in generale), sfornando massime e sentenze spesso contraddittorie.

Ci si chiede, in proposito: varrà più la maggioranza (nominale?) dei 4/5 dei condomini-persone o quella millesimale? E che succederà se 10 condomini dissenzienti non raggiungono, assieme, il quinto utile a bloccare la delibera, mentre un solo proprietario (o due, o tre) detiene, con la sua ampia disponibilità immobiliare, i 4/5 rimanenti?

Ma, a prescindere da ogni caso-limite (assai meno eccezionale nella quotidianità dei condomini) e dalle oscurità del testo, è la stessa (elevatissima) percentuale richiesta dalla norma a suscitare perplessità.

Premesso che non si ravvisa in altri settori dell'ordinamento giuridico, la previsione di una consimile aliquota (in pratica: 800 mm/l su 1000 totali), per delibere collegiali, viene spontaneo sospettare che – superati gli scogli del passaggio Senato-Camera-Senato – qualche anima bella pensi di "correggere" il testo ritornando alla "vecchia" (ed usuale) maggioranza qualificata dei "soli" 2/3 come, del resto, era stabilito in tutte le precedenti versioni delle proposte di riforma. Il che, rappresenterebbe una burla epocale – i 2/3 corrispondono a circa 600 millesimi, ossia una maggioranza assai più facile da conseguire – ma la posta in gioco è talmente ghiotta (per i "riformatori" e loro manutengoli) da far ritenere questa evenienza tutt'altro che improbabile.

Ma, anche ammesso e non concesso che la super-aliquota resti invariata, oltretutto immune da qualche successivo intervento delle Corti di Giustizia (Strasburgo e Corte costituzionale compresi), che potrebbero obiettare (e annullare) una tipologia di maggioranza, tutto sommato, anomala, eccessiva e deviante rispetto a quella/e sancita/e per le norme generali sulla comunione dei beni ed i regolamenti societari (i due ceppi delle fonti giuridiche sulle quali sono modellate le disposizioni sul condominio degli edifici contenute nel Codice civile), un cotale "accorgimento" non riduce in alcuna misura la gravità dello sfondamento del principio basilare invalso fino ad oggi, cioè **l'unanimità** dei consensi dei comunisti in ordine al mutamento di destinazione dei beni indivisi fra i titolari del condominio.

E, come già si è avuto modo di illustrare in questa Rubrica tempo addietro, l'avvento del modello maggioritario, laddove la vigenza di quello unanimistico non era un capriccio del

Legislatore, bensì la naturale conseguenza del “fare corpo” con **il diritto di proprietà eguale per tutti i condomini**, rappresenta una micidiale picconata all’essenza (ed al significato) stessi di quel diritto e nulla cambierebbe persino se la aliquota prescritta dalla norma fosse di 9/10 (!) anziché di 4/5 del totale!

In questa prospettiva, la soluzione “tranquillizzante” adottata dai riformatori – soprattutto, v’è da presumere, quelli della destra, preoccupati di non allarmare troppo il proprio (e assottigliato) elettorato – rivela, più che un compromesso pilatesco, la finalità di legittimare una delle peggiori violazioni dell’ordinamento giuridico e di quello costituzionale che siano state perpetrate, dal Parlamento italiano, dal 1945/’48 in poi (l’altra è l’aggressione alle Regioni ed alle Autonomie Locali), sotto l’usbergo del Governo Tecnico e dell’emergenza politico-finanziaria. E ciò, anche se non risulti molto facile trovare un nesso tra questi due fenomeni (Condominio e Austerità, Equità, Salvezza Nazionale, ecc.) che non sia quello del colpo di mano.

Di sicuro, c’è solo il dato (schmittiano) della emergenzialità come base e giustificazione delle varie soppressioni di diritti e libertà, essendo incontestabile – considerato il ventennale fallimento di cotanta “riforma” con Legislature “normali” – che soltanto un Governo Monti ed un Parlamento-cadavere, degno erede del Modello Bulgaro d’Oltrecortina, sono riusciti a smantellare il secondo comma dell’art. 42 della Costituzione “nello spazio di un mattino” e con l’applauso beota di tutti i gruppi politici, in perfetto stile di Sofia Anni ’50.

E se anche (o soprattutto) nelle piccole (ma non troppo, visto che la “riforma” coinvolge milioni e milioni di famiglie) cose si riflettono quelle più grandi, v’è da riconoscere l’esattezza del pensiero di Gramsci quando denunciava che l’unanimità (coatto o falso-libero) è l’anticamera (ma anche il soggiorno!) delle dittature: sarebbe interessante in proposito, ascoltare l’opinione dei Bersani, dei D’Alema e dei Renzi...fuori, per un momento, dalle squallide beghe delle primarie e dalle dispute sulla “perpetuatio” ultraquindicennale della candidabilità alle elezioni politiche!

Su il “Sole 24 Ore” del 28 settembre 2012, Antonio Correale scriveva che dopo la “riforma” sarà “più difficile definire il condominio come ente di mera gestione” e, obiettivamente, non può dissentirsi da questa opinione se si considera che una maggioranza è messa in grado di esercitare poteri di valutazione tecnica (l’utilità o meno della originaria destinazione delle parti comuni), di sostituzione dispositiva e decisionale ad altri comproprietari circa la sorte di **loro beni**, nonché di iniziativa e gestione delle successive operazioni di alienazione, permuta, demolizione o quant’altro possa escogitarsi, a totale discrezione di pochi privilegiati.

E c’è di più: come è ovvio, la nuova legge non prevede (e neppure menziona) l’individuazione di una apposita forma di impugnazione e, quindi, di difesa avverso le

delibere emanate in applicazione dell'art. 1117 bis, malgrado si tratti di situazioni particolari, ovvero, eccezionali rispetto alle normali decisioni assembleari. Pertanto, nella facile previsione che le varie operazioni deliberative – a cominciare dal giudizio di dismissione e dalle relative motivazioni – rientrino nei poteri discrezionali dell'Assemblea, notoriamente immuni da sindacabilità giudiziaria per inveterata esperienza giurisprudenziale, è altrettanto facilmente presumibile la preclusione “a priori” del ricorso ai mezzi impugnatori ordinari (e straordinari!) da parte dei condomini minoritari su base millesimale.

Non solo: rilevato che ormai tutte (o quasi) le vertenze in materia condominiale – fatta eccezione per i procedimenti cautelari e per quelli speciali – ricadono nell'ambito della (obbligatoria) **mediazione** extragiudiziaria, v'è da ritenere ulteriormente ostacolata ogni forma impugnatoria di merito il cui vaglio riceverebbe, già “a monte” la prima (e, probabilmente definitiva) stangata dal Mediatore incaricato.

Viene, allora, spontaneo completare le osservazioni di Correale nel senso che il Nuovo Condominio uscito dalla “riforma”, da ente di gestione si è trasformato in un organismo assai prossimo, di fatto, all'utopia della personalità giuridica autonoma veteroKolkoziana, con l'aggravante di non dichiararlo apertamente e formalmente per cui, alla conclusione del percorso legislativo, esso si pone come un vero e proprio **Comitato d'Affari** di marxiana (questa sì) memoria all'interna di una zona franca dal Diritto e dalla Giurisdizione e, per ciò, totalmente autoreferenziale.

Eguale spontanea, infine, viene la qualificazione dell'istituto e delle sue procedure come una concreta modalità di **furto legalizzato** (e sistematizzato) ai danni del pensionato o della giovane coppia o del pensionato indebitati per l'acquisto di una casa con tanto di pertinenze che, prima o poi, usciranno dalla sfera proprietaria indivisa e, oltre al decremento patrimoniale, produrranno colate di cemento e invasioni di veicoli in luogo di aree verdi e opere di valore architettonico. Oppure, cedendo parti dell'edificio a terzi, i “minoritari” si troveranno a coabitare con esercizi commerciali, discoteche, laboratori e fabbrichette senza poter nulla obiettare non ostando, persino impedimento alcuno alla cessione di vie d'accesso all'immobile ed all'imposizione di una tariffa di pedaggio per entrare ed uscire di casa. Il tutto, in nome del rilancio dell'imprenditoria edilizia della circolazione delle merci e di un robinhoodismo alla rovescia (rubare ai poveri per domare ai ricchi). (CANTACHIARO)