

Il Coordinamento Unitario dei Proprietari immobiliari (FEDERPROPRIETA'-ARPE, CONFAPPI, UPPI

IN RIFERIMENTO

al progetto di riforma della disciplina condominiale giacente ormai da troppo tempo in Parlamento, non condividendo alcune disposizioni in esso contenute ritenute non esaustive delle problematiche che affliggono il settore

CON RIGUARDO

AI REITERATI ED ASSILLANTI TENTATIVI di alcune forze economico-sociali e politiche di affermare la personalità giuridica o la capacità giuridica speciale del Condominio con il chiaro scopo di consegnare tale istituto ai poteri forti che da tempo mirano all'acquisizione delle appetibili gestioni condominiali sottraendole ai diretti comproprietari ed ai liberi professionisti dai medesimi, all'uopo, nominati

CONFERMANO

il loro fermo dissenso ad un disegno perverso che snaturerebbe i tradizionali principi consolidatisi per la proprietà privata tutelata dalla Costituzione, provocherebbe confusione dannosa per tutti i condomini e costituirebbe un attentato ai diritti della proprietà immobiliare.

Infatti:

nella vigenza dell'attuale normativa, il condominio è configurato come un ente di gestione dei beni in comproprietà di una pluralità di soggetti titolari del diritti di proprietà esclusiva delle unità immobiliari di cui tali beni comuni costituiscono accessori necessari e non pertinenze.

In considerazione di tale natura giuridica i singoli condomini conservano la gestione diretta delle cose e servizi comuni, per cui l'amministratore è un mandatario della intera collettività tenuto al rispetto dei vincoli e delle condizioni stabilite dalla legge e dall'assemblea, senza che possa esservi assolutamente esonerato.

La personalità o la capacità giuridica speciale trasformerebbe il condominio in una entità giuridica autonoma completamente e differenziata dai singoli comproprietari partecipanti al condominio e dalle singole unità immobiliari in loro proprietà ESCLUSIVA.

IN TALE IPOTESI

Non è chiaro chi pagherebbe i debiti verso i terzi che non potrebbero più aggredire i beni dei singoli, sia pure pro-quota, in caso di morosità, perché il disegno di legge in discussione alla Camera dei Deputati prevede espressamente, da un lato, il patrimonio del condominio, autonomo e distinto da quello dei condomini-comproprietari e, dall'altro lato, il beneficio di escussione che il codice civile prevede, significativamente, per le società tra le quali, pertanto, rientrerebbe conseguentemente anche il nuovo condominio.

Oggi il Condominio, essendo, si ripete, una organizzazione di comproprietari, persone fisiche, PUO' GIOVARSI DELLA NORMATIVA A TUTELA DEI CONSUMATORI. Grazie a tale tutela si è riusciti ad instaurare rapporti paritetici con Società ed Enti erogatori di servizi, prima improntati ad un

assoluto ed incontrastato predominio dei medesimi; tutela che verrebbe meno se il condominio divenisse una persona giuridica oppure venisse ad esso riconosciuta una capacità giuridica speciale.

Il singolo condomino non potrebbe più assumere iniziative personali autonome a tutela dei beni e servizi comuni qualora l'assemblea dell'Ente non intendesse o non riuscisse a deliberare in merito.

il singolo condomino non potrebbe più intervenire IN PROPRIO nei giudizi tra condominio e terzi per far valere ragioni giuridiche dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, né potrebbe impugnare personalmente decisioni giudiziarie sfavorevoli e dannose per l'intera collettività dei comproprietari qualora l'assemblea dell'Ente non riuscisse a deliberare nulla in merito.

L'eccessiva burocratizzazione del condominio farebbe necessariamente lievitare i costi di gestione con danni rilevanti per i condomini e per gli inquilini sui quali vengono contrattualmente riversati gli oneri condominiali.

Per tutti i motivi esposti

si richiede

il seguente emendamento da inviare al Presidente ed ai Componenti della Commissione giustizia della Camera dei deputati:

"Il condominio è un'organizzazione priva di personalità giuridica, costituita dai proprietari di uno o più edifici in condominio o di parti di essi e dei relativi beni comuni quali accessori necessari, per la gestione, la manutenzione e la disciplina dell'uso delle parti comuni." e

si chiede

un'audizione per poter esporre dettagliatamente il proprio punto di vista. Nel corso della predetta audizione le singole associazioni dei proprietari e degli amministratori - in relazione all'estrema criticità dei testi che precludono ad una serie di non lievi difficoltà interpretative - si riservano di presentare eventuali ulteriori modifiche.

Su questo indirizzo c'è il consenso delle Associazioni degli Amministratori di Condominio ANACI, ANAIP ed UNAI.

Roma, lì 25.5.11

**per IL COORDINAMENTO
(avv. Michele Pazienza)**

FEDERPROPRIETA'
(on. Massimo Anderson)
Carini)

CONFAPPI
(avv. Silvio Rezzonico)

U.P.P.I.
(avv. Giacomo

PAGE 2

PAGE 1

**COORDINAMENTO UNITARIO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
FEDERPROPRIETA'-ARPE, CONFAPPI, UPPI**

Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 ROMA

Tel. 06/485611 - fax 06/4746062 - E mail [HYPERLINK "mailto:segreteria@arpe.roma.it"](mailto:segreteria@arpe.roma.it) segreteria@arpe.roma.it