



CONDOMINIO
Dall'assemblea
alle parti comuni:
tutte le liti affidate
ai giudici di pace

Saverio Fossati ▶ pagina 47

Contenzioso. Lo schema del decreto uscito dal Consiglio dei ministri assegna il condominio ai non togati

Tutte le liti ai giudici di pace

Disattese le promesse di correggere la formula generica della legge delega

Saverio Fossati

Una doccia fredda quella di venerdì (si veda Il Sole 24 Ore del 6 maggio), quando è stata resa pubblica la bozza del decreto legislativo attuativo della parte della legge delega 57/2016 (riforma della giustizia) dedicata alla **magistratura onoraria**: all'articolo 27 viene specificato molto chiaramente che **tutta la materia condominiale** (cioè tutto il contenzioso sulle materie di cui al libro III, titolo VII, capo II del Codice civile, articoli da 1177 a 1139, e agli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione) diventa di competenza dei magistrati «non togati».

La formulazione della legge delega era decisamente più succinta e diceva che il passaggio di competenze avrebbe riguardato «le cause e i procedimenti di volontaria giurisdizione in materia di condominio degli edifici». Anzi, all'inizio sembrava che la faccenda riguardasse solo i provve-

dimenti di volontaria giurisdizione (come la revoca o la nomina giudiziaria dell'amministratore). Il decreto però rende molto precise le nuove competenze, sinora riservate ai Tribunali con la sola eccezione delle cause, qualunque ne sia il valore, «relative alla

IL SOTTOSEGRETARIO

Per Cosimo Ferri (Giustizia) è importante che siano dati confini precisi, lasciando ai Tribunali le cause non fondate sul condominio

misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case» già riservate ai giudici di pace (si tratta di questioni come l'uso dei posti auto o l'automazione di un cancello).

La strada indicata dal Governo aveva suscitato critiche da parte delle associazioni del settore e in

particolare **Confedilizia** aveva messo sull'avviso circa i rischi di accollare la materia ai «non togati», che dovrebbero gestire una massa di nuovo contenzioso.

Per **Antonio Nucera**, Responsabile Centro studi **Confedilizia** «le controversie in una materia in continua evoluzione come quella condominiale - per di più recentemente riformata - sono particolarmente delicate, poiché interessano diritti fondamentali delle persone e, spesso, questioni economiche di rilevante entità. Sono, inoltre, frequentemente caratterizzate da notevole complessità giuridica, come dimostra il fatto che molte cause, specie negli ultimi anni, hanno dovuto essere risolte dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione. Occorrerebbe quindi che lo schema di decreto limitasse la competenza dei giudici di pace con riguardo al **valore ed alla tipologia** del contenzioso, come peraltro da impegni assunti dal Governo».

Cosimo Ferri, il sottosegretario alla Giustizia che da sempre segue la materia, sottolinea però che «la legge delega detta un criterio vincolato che in materia condominiale non consente di distinguere tra maggiore e minore complessità ai fini dell'attribuzione di competenze al Giudice di pace. Ma l'espresso richiamo all'articolo 71 quater delle disposizioni di attuazione consente di definire i contorni delle nuove competenze in base alla natura delle norme violate: così sarà in concreto praticabile una diversificazione della competenza nei confronti del Tribunale, oltre che per ragioni di connessione, anche nei casi in cui la domanda non trae, in concreto, il proprio fondamento esclusivo nella violazione delle norme del codice e delle disposizioni di attuazioni espressamente indicate dal legislatore delegato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

