

In Parlamento. Il disegno di legge sulla magistratura onoraria

No al rischio di contenzioso

Giorgio Spaziani Testa *

Il disegno di legge delega sulla riforma della magistratura onoraria, approvato dal Senato e in attesa di essere esaminato dalla Camera, prevede l'attribuzione alla **competenza del giudice di pace** delle cause e dei procedimenti di **volontaria giurisdizione** "in materia di **condominio** degli edifici".

Attualmente, ogni azione in materia condominiale deve proporsi dinanzi al Tribunale, salvo che si tratti di cause relative "alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case", qualunque ne sia il valore, e di cause di valore non superiore a 5.000 euro, in quest'ultimo caso a condizione che il diritto di proprietà non sia stato oggetto di un'esplicita richiesta di accertamento da parte di una delle parti.

Quanto agli atti di volontaria giurisdizione - che sono quelli diretti a supplire o integrare, con l'intervento attivo dell'Autorità giudiziaria, la manchevole attività delle parti nell'amministrazione dei propri interessi - è pacifico quando sia possibile richiedere, con ricorso al Tribunale, la loro adozione. A tale categoria sono riconducibili i provvedimenti di nomina e revoca giudiziale dell'amministratore, così come è ritenuto legittimo, in caso di inerzia dell'assemblea, ricorrere al giudice, in sede di volontaria giurisdizione, per la mancata esecuzione di lavori di manutenzione del fabbricato o per la mancata approvazione dei bilanci o, ancora, per la mancata formazione o revisione del regolamento di condominio.

Si tratta, dunque, di un sistema dai contorni ben definiti, che non

necessita di essere rivoluzionato. La scelta di sottrarre alla magistratura togata tutte le cause e tutti i procedimenti di volontaria giurisdizione in materia condominiale desta grande preoccupazione, soprattutto per la crescita del contenzioso in sede di impugnazione che determinerebbe.

Le controversie in un settore in continua evoluzione come questo - per di più recentemente riformato - sono molto delicate, interessando diritti fondamentali delle persone e, spesso, questioni economiche di rilevante entità. Sono, inoltre, frequentemente caratterizzate da notevole complessità giuridica, tanto che molte cause devono essere risolte dalle Sezioni Unite della Cassazione. Senza considerare che lo stesso testo approvato è incoe-

rente laddove prevede che, per le controversie nelle altre materie considerate, l'attribuzione alla competenza del giudice di pace sia limitata a quelle che non presentino "complessità quanto ad attività istruttoria e decisoria", mentre per le sole controversie in materia condominiale l'attribuzione della competenza al giudice di pace è totale.

Il testo licenziato dal Senato, poi, solleva dubbi nella parte in cui parla di cause e procedimenti di volontaria giurisdizione "in materia di condominio degli edifici", non chiarendo che cosa si debba esattamente intendere con tale locuzione.

C'è da augurarsi che la Camera voglia porre rimedio all'errore compiuto dal Senato, così garantendo che in una materia, come quella condominiale, che riguarda la stragrande maggioranza degli italiani, sia assicurata una tutela giurisdizionale adeguata.

* *Peresidente di Confedilizia*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

