

## L'INTERVENTO

# CONFINI INCERTI E PROPRIETARI SCAVALCATI NELLA NORMA SUGLI EDIFICI DEGRADATI

di **Antonio Nucera**

L'articolo 5-sexies, introdotto dall'assemblea del Senato nel corso della conversione del decreto legge sblocca-cantieri (32/2019), presenta criticità sotto più profili.

La norma detta disposizioni «per gli edifici condominiali degradati o ubicati in aree degradate». In particolare, il comma 1 prevede la possibilità, per il sindaco del Comune in cui siano ubicati edifici condominiali «dichiarati degradati» dallo stesso Comune, di richiedere la nomina di un amministratore giudiziario, che assuma «le decisioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea» condominiale.

Tale richiesta può essere effettuata ove ricorrano le condizioni indicate dall'articolo 1105, quarto comma, del Codice civile, e dunque nelle situazioni in cui non si prendano i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non venga eseguita. A ciò il comma 2 aggiunge che le dichiarazioni di degrado degli edifici condominiali (adottate in base al comma 1) sono effettuate dal sindaco con ordinanza resa in base all'articolo 50, comma 5, del Testo unico degli enti locali (decreto legislativo 267/2000) «nel quadro della disciplina in materia di sicurezza delle città», come previsto dal decreto legge 14/2017.

Anzitutto, è da rilevarsi come il testo – con riguardo al campo di applicazione – sia estremamente generico. Si prevede infatti, come detto, che le «dichiarazioni di degrado degli edifici» siano effettuate dal sindaco nel «quadro della disciplina in materia di sicurezza delle città di cui al decreto legge 20 marzo 2017, n. 14, con-

vertito, con modificazioni, dalla legge 18 aprile 2017, n. 48».

Senonché tale disciplina non dà alcuna indicazione in più su cosa si debba intendere per «edifici condominiali degradati o ubicati in aree urbane degradate», trattando del diverso problema della sicurezza urbana e limitandosi ad accennare, in questa prospettiva, a «siti degradati» o a «degrado del territorio». Inoltre, la norma non indica alcuna esigenza o alcun interesse di carattere pubblico che giustifichi o imponga il ricorso a quanto previsto. Non è chiaro, poi, come

**Sblocca-cantieri: sui nuovi poteri dei sindaci, la legge è generica ed esautora i condòmini e l'assemblea**

**Secondo Confedilizia si rischia di gravare i proprietari di spese che non possono sostenere**

possa il sindaco avere contezza dell'esistenza dei presupposti che, in base all'articolo 1105, comma 4, del Codice civile, legittimano il ricorso all'autorità giudiziaria, né quali siano le decisioni «indifferibili» e «necessarie» che dovrebbe assumere l'amministratore giudiziario.

In particolare, sotto quest'ultimo profilo, vi è da chiedersi se «necessarie» siano le decisioni volte all'amministrazione della cosa comune (come si potrebbe pensare in considerazione del significato e della finalità dell'articolo 1105 del Codice civile) o, più specificatamente, quelle

finalizzate all'eliminazione dello stato di degrado.

In secondo luogo, la previsione stravolge le regole condominiali: per un verso, interferendo – attraverso il previsto ricorso al potere pubblico (il sindaco) – nella libertà dei singoli condòmini di nominare o meno un soggetto che curi i loro interessi proprietari; per altro verso, esautorando l'assemblea dal suo ruolo decisionale a favore di un amministratore a cui verrebbero attribuiti – in spregio al suo ruolo di mero mandatario – incisivi poteri, completamente discrezionali.

E questo senza considerare che il procedimento per la nomina di costui è previsto avvenga senza contraddittorio, con la conseguenza che tutto ciò è possibile accada all'insaputa dei condòmini interessati.

Se a quanto precede si aggiunge che nel nostro ordinamento è già stabilita, in via eccezionale, la possibilità per l'amministratore di condominio di ordinare lavori di manutenzione straordinaria, ove abbiano carattere urgente (articolo 1135 del Codice civile) e che quanto previsto nella norma avrà l'effetto finale di gravare i proprietari interessati di spese non da loro decise e che probabilmente non avevano fino a quel momento deliberato in quanto non in grado di farvi fronte, è evidente la ragione per cui la disposizione introdotta nel decreto sblocca-cantieri sia assolutamente non condivisibile.

C'è da augurarsi che il Parlamento possa tornare sulla questione, per evitare di consentire l'ingresso nel nostro ordinamento di una norma lesiva degli interessi e dei diritti dei proprietari di immobili.

Responsabile centro studi **Confedilizia**

RIPRODUZIONE RISERVATA