FORO IMMOBILIARE
Associazione italiana avvocati di diritto immobiliare*

Preg.mo Dott. Saverio Fossati
c/o Il Sole 24 Ore

via mail: saverio.fossati@ilsole24ore.com

Genova, addì 24 marzo 2016.

COMUNICATO

DDL presentato dal Ministro della giustizia (ORLANDO) di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (PADOAN) - Senato della Repubblica N. 1738 – Camera dei Deputati N. 3672.
Delega al Governo per la riforma organica della magistratura onoraria e altre disposizioni sui giudici di pace.

Il DDL di Legge delega per la riforma organica della magistratura onoraria e degli uffici del giudice di pace prevede – tra l'altro – l'attribuzione in via esclusiva delle controversie in materia condominiale al giudice di pace, a prescindere dal valore della lite e dalla complessità dell'attività istruttoria e decisionale.

Foro immobiliare, associazione italiana avvocati di diritto immobiliare, contesta il presupposto da cui muove tale progetto di riforma, ossia la falsa credenza che le controversie in materia condominiale siano di natura bagatellare e di modesto valore economico e presentino profili tecnico-giuridici di minore complessità e scarsa importanza rispetto ad altri settori del diritto civile e immobiliare.

Non è assolutamente condivisibile la scelta di assegnare in via esclusiva alla competenza di giudici onorari controversie in materia condominiale, connotate non soltanto da un rilevante valore economico ma soprattutto da una rilevante complessità giuridica.

L'impianto della riforma comporterebbe il paradosso inaccettabile di rimandare necessariamente la soluzione delle questioni giuridiche in materia condominiale al secondo grado di giudizio, dopo le fasi della mediazione civile obbligatoria e della devoluzione della controversia a giudici onorari.

Si tratterebbe in altri termini di una riforma che aggraverebbe di costi ulteriori e inutili il cittadino, comportando la stessa un allungamento dei tempi della giustizia civile su questioni con ricadute pratiche sulla vita quotidiana dei condòmini.

I princìpi della legge delega quanto ai requisiti per nomina a giudice onorario e ai percorsi di formazione e aggiornamento di tale categoria di giudici non sono affatto elementi sufficienti a soddisfare la necessaria competenza specialistica dei magistrati chiamati a giudicare delle questioni condominiali.

Sede nazionale Via Fiasella n. 3/9 – 16121 Genova
Tel. 010.541011 - info@foroimmobiliare.it
www.foroimmobiliare.it

Foro immobiliare auspica che dalla riforma organica della magistratura onoraria, a breve sottoposta all'esame della Camera dei Deputati, sia espunta la previsione della competenza esclusiva dei giudici onorari in materia condominiale, sia contenziosa sia di volontaria giurisdizione, sulla base delle seguenti considerazioni e argomentazioni:

a. la materia condominiale – così come recentemente riformata rispetto all'impianto codicistico del 1942 – è estremamente tecnica e complessa dal punto di vista giuridico e necessita di un alto grado di specializzazione in capo ai magistrati chiamati a emanare sentenze in tale settore;

b. le controversie condominiali non soltanto presentano un elevato livello di complessità giuridica, ma altresì interessano diritti fondamentali della persona e questioni economiche di rilevante entità;

c. la difficoltà nella soluzione delle questioni giuridiche in materia condominiale è dimostrata dal susseguirsi di pronunce di legittimità a Sezioni Unite della Corte di Cassazione, tra le quali sono da annoverare:

- 8 aprile 2008 n. 9148, sulla natura divisibile e non solidale, in assenza di espressa indicazione normativa, delle obbligazioni pecuniarie assunte dall'amministratore per conto dei condomini verso terzi;
- 6 agosto 2010 n. 18331, sulla legittimazione passiva dell'amministratore di condominio in assenza di autorizzazione assembleare;
- 9 agosto 2010 n. 18477, sulle maggioranze necessarie alla modifica delle tabelle millesimali;
- 18 settembre 2014 n. 19663, sull'autonomia soggettiva giuridica del Condominio e, quindi, sulla sua legittimazione attiva all'azione di equa riparazione del danno da durata irragionevole del processo;

c. in materia condominiale, in virtù del d.lgs. 28/2010 come riformato, è già contemplato il tentativo di conciliazione obbligatorio avanti ad Organismi di mediazione accreditati dal Ministero della Giustizia e, pertanto, è fondamentale che il primo grado di giudizio si svolga dinnanzi a magistrati ordinari e di competenza tecnico giuridica acclarata;

d. al contrario, ipotizzare la competenza esclusiva di magistrati onorari comporterebbe con assoluta certezza l'incremento delle impugnazioni e, dunque, del contenzioso, il che sembra in netto contrasto con la linea del legislatore italiano – anche in recepimento della normativa comunitaria – di garantire una giustizia effettiva, efficace e celere.

In conclusione, Foro immobiliare auspica che la Camera dei deputati chiamata ad esaminare il DDL di Legge Delega modifichi lo stesso nella parte in cui attribuisce *de plano* ai magistrati onorari la competenza in materia condominiale, riportando la stessa in capo alla magistratura togata, affinché sia garantito ai cittadini italiani, dopo la condivisibile previsione di un tentativo di mediazione obbligatorio in materia, l'accesso ad un giudizio improntato al massimo tecnicismo e alla massima competenza giuridica.

Presidente de "Foro Immobiliare" avv. Vincenzo Nasini

Per il Consiglio Direttivo e per le sedi territoriali
Avv. Stefania Romano
Avv. Daniela Persico
Avv. Riccardo Prete
Avv. Marina Benzi
Avv. Massimo Benoit Torsegno
Avv. Paola Mauro
Avv. Raffaella Gualco
Avv. Luca Bridi
Avv. Enrico Morello
Avv. Fabio Ramadori
Avv. Guerino De Santis

FORO IMMOBILIARE

Associazione italiana avvocati di diritto immobiliare*

Avv. Cristina Nasini
Avv. Pier Paolo Capponi
Avv. Carlo Bendin
Avv. Giorgio Fonzi
Avv. Carlo Del Torre
Avv. Chiara Magnani
Avv. Giovanna Crespi Mariotti
Avv. Gianmaria Delmonte
Avv. Giulia Gambini
Avv. Barbara Gambini
Avv. Fiammetta Malagoli
Avv. Tiziana Massetti
Avv. Daniela Pampiglione
Avv. Carla Raggi
Avv. Ennio Rancan
Avv. Matteo Savio

* Foro immobiliare è l'associazione di avvocati di diritto immobiliare che persegue i seguenti scopi:
a) approfondire le problematiche relative al diritto immobiliare anche per mezzo del suo centro Studi Nazionale e dei Centri Studi provinciali;
b) organizzare e promuovere, anche in collaborazione con il Consiglio Nazionale Forense e con i Consigli degli Ordini degli Avvocati Italiani, con le Università degli Studi e con i Collegi Notarili nonché con tutti gli altri organismi istituzionali Italiani ed Europei dell'avvocatura, convegni seminari, manifestazioni e incontri culturali;
c) curare l'aggiornamento e la formazione dei propri iscritti e degli avvocati immobiliaristi in genere anche nel quadro delle attività di formazione professionale continua degli avvocati obbligatoriamente previsti dal Regolamento per la formazione continua CNF 13.7.07 ed eventuali successive integrazioni e modificazioni;
d) promuovere e favorire i contatti con i professionisti europei dei diversi comparti del settore immobiliare e le loro organizzazioni rappresentative promuovendo scambi di conoscenze e ed esperienze professionali;
e) studiare, formulare, sostenere c sottoporre alle rappresentanze del mondo forense e giudiziario ed istituzionale, politiche, sociali e culturali, progetti e proposte per la soluzione anche normativa dei problemi del settore immobiliare;
f) compiere quanto necessario e opportuno ad ogni livello per consentire che gli utenti del settore immobiliare possano conseguire prestazioni di servizi sempre migliori promuovendo ogni iniziativa sociale professionale e politica per conseguire il miglioramento dei servizi in tutti i campi del settore immobiliare e rimuovere gli ostacoli frapposti dalle inefficienze burocratiche;
g) collaborare con le associazioni e le organizzazioni delle altre professioni operanti nel settore per promuovere e favorire il coordinamento delle attività di tutti i comparti professionali del settore al fine del conseguimento degli scopi sopra indicati.
Per lo statuto si rimanda al sito www.foroimmobiliare.it.

Sede nazionale Via Fiasella n. 3/9 – 16121 Genova
Tel. 010.541011 - info@foroimmobiliare.it
www.foroimmobiliare.it