

IL RISCHIO DEI DISSIDI

Maggioranze bloccate da chi ha troppi millesimi

I giochi di forza nonostante il quorum ridotto stabilito dal Dl agosto

Saverio Fossati

La norma è chiara e la volontà politica anche: per far partire il 110% nei condomini basta che in assemblea i lavori vengano approvati dalla maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno un terzo delle quote millesimali (333,333 millesimi). Lo stabilisce il Dl Agosto in una disposizione inserita nel testo che

deve essere ancora messo definitivamente a punto ma che, come anticipato dal Sole 24 Ore l'8 agosto scorso, va a risolvere una questione interpretativa importante.

Il problema delle maggioranze però, se risulta di facile soluzione in un condominio medio, dove la proprietà sia frazionata in 20-30 appartamenti di proprietari diversi, dei quali ciascuno possiede 35-50 millesimi, può diventare esplosiva in condomini piccoli o dove un solo condòmino, raggruppando diverse unità immobiliari, finisce con il risultare titolare di 400 o anche 500 millesimi.

La questione, naturalmente, è

sempre esistita e sono parecchi i condòmini nei quali le decisioni sono ostaggio del potere di veto di qualcuno che ha un peso in millesimi troppo forte. Ma d'altro canto proprio il Codice civile prevede il doppio binario per le maggioranze, quello delle teste e quello dei millesimi, in modo da costringere i proprietari a mettersi d'accordo nell'interesse comune.

È chiaro che questo nobile intento può trovare un ostacolo nell'indole del condòmino medio, che cerca invece di assicurarsi sempre e comunque il proprio vantaggio personale.

In particolare, però, l'impegno per realizzare i lavori di ecobonus e/

o sismabonus agevolati con il 110% di detrazione sembrerebbe offrire pochi appigli a chi volesse dichiararsi contrario. Nel senso che spesso la ragione di rifiuto di eseguire lavori di manutenzione straordinaria da parte dei condòmini con tanti millesimi deriva dal fatto che esiste una proporzione diretta tra riparto spese e millesimi e gli oneri possono essere pesantissimi.

Con il 110%, però, il rischio dovrebbe essere azzerato o molto ridimensionato perché, se ben condotta da un amministratore intelligente, la faccenda potrebbe concludersi con esborsi minimi o nulli.

In ogni caso se, in un condominio con 30 condòmini, uno possiede 500 millesimi e non vuole i lavori, c'è poco da fare. Lo stesso potrebbe accadere quando in assemblea ci sono 4 condòmini su 9, tre sono favorevoli ma rappresentano 300 millesimi e il quarto, contrario, da solo ne ha 400.

Solo se la casa avesse forti rischi sismici si potrebbe pensare di rivolgersi al sindaco e ottenerne un'ordinanza urgente per l'esecuzione dei lavori: il dissidente dovrebbe obbedire e la situazione si sbloccherebbe. Ma per l'ecobonus questa strada non è percorribile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA