

Da Confedilizia preoccupazione per il contenzioso che tale soluzione andrebbe a creare

Condominio, il nodo delle cause

Dal 31 ottobre 2025 la competenza va al giudice di pace

Il decreto legislativo n. 116 del 13 luglio 2017, in tema di riforma della magistratura onoraria, attribuisce alla competenza del giudice di pace, a far data dal 31 ottobre 2025, tutte "le cause in materia di condominio negli edifici, come definite ai sensi dell'articolo 71-quater delle disposizioni per l'attuazione del codice civile".

In vista dell'approvazione di tale data, la Confedilizia ha espresso - in più di una sede - forte preoccupazione per il contenzioso che una soluzione del genere andrebbe a creare. Infatti, le controversie in un settore in continua evoluzione come quello condominiale - per di più riformato da poco più di 10 anni - sono particolarmente delicate, interessando diritti fondamentali delle persone e, sovente, questioni economiche di rilevante entità.

Sono, inoltre, frequentemente caratterizzate da notevole complessità giuridica, come dimostra il fatto che molte cause hanno dovuto essere risolte dalle Se-

zioni Unite della Corte di Cassazione. Mentre la previsione che a breve entrerà in vigore non fa alcun distin-

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE			
Le prossime date per sostenere l'esame finale			
Sabato	5 aprile,	ore 15	Massa Carrara
Sabato	10 maggio,	ore 15	Forlì
Martedì	20 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	24 maggio,	ore 15	Pescara
Sabato	7 giugno,	ore 15	Treviso
Venerdì	20 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	28 giugno,	ore 9.30	Piacenza
Venerdì	11 luglio,	ore 15	Gorizia
Sabato	13 settembre,	ore 15	Messina
Giovedì	2 ottobre,	ore 9	Parma
Martedì	14 ottobre,	ore 10	Roma
Sabato	8 novembre,	ore 10	Lanciano
Giovedì	13 novembre,	ore 10	Bologna
Martedì	18 novembre,	ore 15	Napoli
Venerdì	12 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per corsi on-line iniziali che per corsi on-line periodici di qualsiasi anno. Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

gou né con riguardo al valore né alla tipologia del contenzioso.

Allo stato è pacifico che ogni azione condominiale debba proporsi dinanzi al Tribunale, salvo il caso si tratti delle controversie menzionate nell'art. 7, terzo comma, n. 2, del codice di procedura civile - a mente del quale il giudice di pace è competente, "qualunque ne sia il valore", per le cause relative "alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case" - nonché di quelle - sempre demandate sulla base del citato art. 7 del codice di procedura civile al giudice di pace - non superiori a 10mila euro. In quest'ultimo caso, tuttavia, a condizione che il diritto di proprietà non sia stato oggetto di una esplicita richiesta di

accertamento da parte di una delle parti.

Si tratta, dunque, di un sistema dai contorni ben definiti, che non necessita di essere rivoluzionato (in questo, infatti, si tradurrebbe il cambio di competenza previsto).

Né, per motivare la nuova impostazione, può invocarsi l'argomento della necessità

di ridurre il carico di lavoro della magistratura ordinaria, considerati, da un lato, i dati che certificano una costante riduzione del nuovo contenzioso civile e, dall'altro, il ruolo sempre crescente svolto - con effetto deflattivo - dalla mediazione (obbligatoria).

Tuttavia, la scadenza del 31 ottobre di quest'anno è sempre lì, nonostante alcuni tentativi di almeno posticiparla operati in Parlamento anche da parte di esponenti della maggioranza (sono stati approvati, per esempio, due ordini del giorno su iniziativa delle deputate Gardini, di FdI, e Ravetto, della Lega, che seguono la presentazione di emendamenti nel medesimo senso, non approvati).

In effetti, ove si ritenesse

di mantenere il trasferimento di competenza, il minimo sarebbe che la data del 31 ottobre fosse differita di qualche anno: la grave situazione in cui versano attualmente gli uffici dei giudici onorari a causa delle carenze di organico più volte denunciate dagli stessi loro rappresentanti non può che spingere, infatti, in questa direzione.

Un lasso di tempo, peraltro, che potrebbe consentire anche di trovare la soluzione più soddisfacente rispetto ai diversi interessi coinvolti. Di modo che in una materia, come quella condominiale, che riguarda la stragrande maggioranza degli italiani, sia assicurata una tutela giurisdizionale adeguata.

© Riproduzione riservata



L'organizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'Ufficio stampa della Confedilizia

Confedilizia ha incontrato la vicepresidente Sberna

Una delegazione della Confedilizia - formata dal dott. Dario dal Verme e dall'avv. Giovanni Gagliani Caputo, rispettivamente tesoriere e responsabile relazioni istituzionali della Confederazione - ha incontrato la Vicepresidente del Parlamento europeo, Antonella Sberna, per presentare un'analisi sulla situazione abitativa in Italia e le principali sfide del settore immobiliare.

Nel corso dell'incontro sono stati evidenziati diversi aspetti, tra cui la relativa stabilità dei prezzi degli immobili in Italia rispetto al resto d'Europa, l'impatto contenuto delle locazioni brevi sul mercato e la crescita della proprietà tra i giovani.

La Confedilizia ha inoltre sottolineato le criticità legate all'inefficienza della giustizia civile in relazione al rilascio degli immobili e alla necessità di politiche abitative equilibrate e innovative.

L'organizzazione storica della proprietà immobiliare ha ribadito alla Vicepresidente Sberna, che è anche membro della Commissione per l'emergenza alloggi istituita dal Parlamento europeo, l'importanza di trovare soluzioni che favoriscano investimenti nel comparto immobiliare, semplificando la normativa al fine di garantire un mercato più accessibile e dinamico.



Uno scatto dell'incontro

Clausola penale, imposta di registro ko

Con apposito provvedimento (ottenuto dalla Confedilizia di Vicenza), l'Agenzia delle entrate di Vicenza ha annullato in autotutela l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro con il quale l'ufficio di Bassano del Grappa aveva ritenuto dovuta dal contribuente l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro (oltre interessi e sanzioni) per la clausola penale presente all'interno di un contratto di locazione per il quale, a causa dell'opzione per la cedolare secca, non era stata versata l'imposta di registro.

La Direzione regionale delle entrate di Vicenza ha annullato l'avviso in questione nella considerazione che l'art. 3, comma 2, d.lgs. n. 23/2011, dispone che "a decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locatè congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione", e

che, pertanto, per i contratti di locazione per i quali è stata esercitata l'opzione della cedolare secca, la tassazione della clausola penale è "assorbita" dall'imposta sostitutiva (interpretazione, questa, data anche da alcune Corti di giustizia che hanno affrontato la questione; cfr., da ultimo, la sentenza n. 3806 dell'1.10.2024 della Corte di giusti-

zia tributaria di primo grado di Milano).

Il testo dei provvedimenti citati e ogni maggiore informazione possono essere richiesti alle Associazioni territoriali della Confedilizia (info: www.confedilizia.it, tel. 06.679.34.89)

