

Condominio, dal 31 ottobre tutte le liti ai giudici di pace

La riforma nel 2025

In base alla riforma Orlando cade il limite per valore della controversia

Annarita D'Ambrosio

La rivoluzione parte ufficialmente il 31 ottobre 2025 preceduta da polemiche che vanno avanti dal 2016, da quando lo schema di decreto legislativo attuativo della legge delega 57/2016 - la riforma Orlando - stabilì di far transitare sui magistrati onorari la gran parte delle cause condominiali. Termine indicato il 2017, spostato in avanti di otto anni per consentire una riorganizzazione degli uffici dei giudici di pace, non in numero sufficiente.

E ora? «Quei numeri sono se possibile ancora più risicati» spiega l'avvocato Accursio Gallo, segretario dell'Organismo congressuale forense. «Il contenzioso condominiale impiega il 30/40% dell'intera materia civile, migliaia i giudizi pendenti». Secondo una stima del Sole 24 Ore su dati del Monitoraggio della giustizia civile (anni 2003 - III trimestre 2024), disponibili sul sito del ministero di Giustizia aggiornati al 18 dicembre, i giudizi civili pendenti dinanzi ai giudici di ogni ordine e grado sono 2.800.777, il contenzioso condominiale potrebbe superare i 950 mila procedimenti complessivi, 300 mila dei quali dinanzi ai giudici di pace in sofferenza di organico.

C'è il rischio che vengano sollevate più di frequente eccezioni di competenza

Dal 31 ottobre del prossimo anno questi numeri sono destinati a lievitare perché viene cassata l'attuale competenza per valore. «Se voglio impugnare una delibera per lavori straordinari nel mio condominio - afferma Gallo - per complessivi 100 mila euro dovrò rivolgermi al giudice di pace, non più al Tribunale».

Il problema che emerge con forza è legato dunque innanzitutto alla competenza. Già oggi non è sempre agevole individuare se l'oggetto della causa sia condominiale: non è materia condominiale la richiesta di risarcimento dei danni per infiltrazioni idriche subite da un condòmino e provenienti dalle parti comuni, non lo è la richiesta di risarcimento dei danni per la caduta nel cortile del condominio. Non lo sono in generale le cause di violazione dell'obbligo di custodia ex articolo 2051 del Codice civile.

E allora c'è rischio di un aumento di eccezioni di competenza? «È evidente - sostiene Gallo - che alla prima occasione la strategia processuale mirerà a porre in dubbio la competenza del giudice di pace, o all'occorrenza anche quella del tribunale, rallentando così il contenzioso. Oggi in media i giudizi dinanzi al giudice di pace riguardano opposizione a decreto ingiuntivo per quote condominiali non pagate e impugnativa delle spese straordinarie. In media questi procedimenti durano da due a tre anni. Il rischio è che si verifichi un raddoppio dei tempi, già rallentati con il nuoverito dalla necessità di presentare il ricorso al posto della citazione».

E i costi? «Oggi per importi da 1.100 e fino a 5.200 euro si paga un contributo unificato di 98 euro; per importi superiori a 5.200 euro, o indeterminabili, si pagano 237 euro. Il rischio è che senza riferimento al valore sarà praticamente impossibile pagare 98 euro».