

### **Decreto Legge n.145 del 23 dicembre 2013**

Il D.L. 145/2013 ha apportato alcune significative modifiche alla legge di riforma della disciplina del condominio negli edifici (Legge 11 dicembre 2012 n. 220, entrata in vigore il 18 giugno 2013) che però dovrà essere convertito in legge entro febbraio 2014, per cui ancora suscettibile di modifiche; tra le novità:

- Accantonamento dei fondi per interventi straordinari
- Maggioranze assembleari per risparmio energetico
- Registro di anagrafe condominiale e informazioni sulle condizioni di sicurezza degli edifici
- Modifica della norma per le infrazioni al regolamento del condominio
- Attività di formazione degli amministratori condominiali

#### **Accantonamento dei fondi per interventi straordinari**

L'articolo 13 della legge 220/2012 aveva modificato l'art. 1135 del Codice civile disponendo (art. 1135, 1/ comma, n. 4) che

"l'assemblea dei condomini provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo

obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori".

La norma nasceva con lo scopo di garantire la programmazione degli interventi di carattere straordinario, aumentando le

garanzie di puntualità nei pagamenti a vantaggio sia degli appaltatori che degli stessi condomini, di fatto bloccando l'avvio

di opere per le quali non fosse interamente garantita la copertura di spesa.

Tale intendimento ha di fatto ostacolato o meglio paralizzato l'avvio degli interventi di manutenzione straordinaria che

avrebbero determinato importanti opportunità di lavoro per le imprese del settore già destabilizzate dagli effetti della grave economica in corso.

Ora il D.L. 145/2013 ha introdotto un importante correttivo, già ipotizzato nella pratica; è stato aggiunto al punto 4 dell'art.

1135 del Codice civile, il seguente periodo "se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il

pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai

singoli pagamenti dovuti".

#### **Maggioranze assembleari per le delibere condominiali per il risparmio energetico**

L'art.1 del D.L. 145/2013 ha previsto, nell'art. 1120, 2/ comma, n. 2, del codice civile la soppressione delle parole "per il contenimento del consumo energetico degli edifici".

Con tale modifica viene meno l'obbligo di deliberare le innovazioni aventi a oggetto gli interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 Codice civile, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Con l'entrata in vigore del D.L. 145\2013 gli interventi, anche innovativi, volti al contenimento del consumo energetico verranno deliberati con il disposto del terzo comma dell'art. 1136 del Codice civile: "(...) L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

#### **Registro di anagrafe condominiale e informazioni sulle condizioni di sicurezza degli edifici**

Il D.L. 145/2013 introduce un'integrazione all'art. 1130, 1/ comma, n. 6, del Codice civile, già modificato dalla Legge 220/2012; dopo le parole: «nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza» sono inserite le seguenti: «delle parti comuni dell'edificio».

Quindi secondo i nuovi disposti l'amministratore condominiale deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati

catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio", il che delimita l'ambito dell'informativa dei dati relativi alle condizioni di sicurezza delle sole parti comuni condominiali e non anche a quelli delle porzioni di proprietà esclusiva. Si ricorda per completezza, che il punto 6 dell'articolo 1130, 1/ comma, del Codice civile stabilisce ulteriormente che "Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".

Nel caso specifico l'Amministratore deve quindi acquisire, se sprovvisto, per ogni condominio le dichiarazioni di conformità o le dichiarazioni di rispondenza di cui al DM 37\08 degli impianti condominiali di distribuzione del gas e dell'energia elettrica e della centrale termica (se esistente).

#### **Irrogazione di sanzioni condominiali**

Il D.L. 145\2013 introduce un'integrazione all'articolo 70 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice civile, già modificato dalla Legge 220/2012; dopo le parole: «....spese ordinarie» sono aggiunte le seguenti: «L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice. Di conseguenza a quanto finora stabilito: "Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie", va ora precisato che "L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice", vale a dire che occorrerà un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

#### **Attività di formazione degli amministratori condominiali**

Il D.L. 145\2013 stabilisce che con Regolamento del Ministro della Giustizia saranno determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'art. 71-bis, 1/ comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220.

La precisazione si riferisce al fatto che la lettera g) stabilisce che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e che svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, requisito che comunque non è necessario qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.