



**CONVEGNO – DIBATTITO A.P.E.
I PROBLEMI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

**Sabato 25 gennaio 2014 ore 9,30
Comune di BUSALLA — Sala del Consiglio**

**AVV. VINCENZO NASINI
PRESIDENTE A.P.E. — CONFEDILIZIA GENOVA**

***Il decreto legge “destinazione Italia” e
la “riforma della riforma” del condominio***

Con il provvedimento denominato “ *decreto legge concernente disposizioni urgenti per lo sviluppo economico e per l'avvio del piano destinazione Italia*”, sono state emanate anche disposizioni dirette ad integrare *la riforma della disciplina del condominio negli edifici* di cui alla legge 11 dicembre 2012 n.220 che come è noto è entrata in vigore il 18 Giugno 2013.

Esaminiamo qui di seguito , con un sintetico commento, le modifiche e/o integrazioni apportate alla legge dal decreto in esame.

1) alle lettera d) del comma 8 dell'art 1 del decreto viene stabilito che alla fine del primo comma n.4 dell'art 1135 cc venga aggiunto il seguente periodo : “*se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne preveda il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti*”.

In forza di questa modifica il cosiddetto *fondo speciale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria* potrà essere costituito anziché con l'immediato versamento integrale del complessivo ammontare dei lavori, con versamenti parziali, corrispondenti alle singole scadenze dei SAL (stati avanzamento lavori).

Importante appare il riferimento al contratto di appalto, che dovrà contenere una o più specifiche clausole disciplinanti le modalità e i tempi dei pagamenti e quindi anche della progressiva costituzione del fondo.

La modifica in buona sostanza mette a disposizione dei condomini una soluzione alternativa rispetto all'obbligo, sancito dalla formulazione originaria della norma, di costituire un fondo pari all'intero importo dei lavori.

La nuova disposizione prevede invece una possibilità di scelta lasciata interamente ai condomini fra questa possibilità e l'altra, cioè quella di costituire il fondo, appunto, per stati di avanzamento lavori.

2) Una seconda importante modifica introdotta dal decreto in commento riguarda il fatto che, per quanto concerne la tenuta e l'aggiornamento *del registro di anagrafe tributaria*, i dati relativi

alle cosiddette “condizioni di sicurezza” devono essere esclusivamente quelli riferiti alle “*parti comuni dell'edificio*”.

Anche in questo caso la modifica è rilevante sia per i condomini che per gli amministratori che in base alla precedente formulazione sarebbero stati chiamati a svolgere un'attività particolarmente intensa, irta di difficoltà operative e forse, preludio di possibili responsabilità.

Secondo la formulazione originaria della norma infatti i dati relativi alle condizioni di sicurezza venivano riferiti alle unità immobiliari di proprietà esclusiva con la conseguenza che da più parti si riteneva che l'amministratore dovesse richiedere ai condomini (e che conseguentemente questi dovessero fornirgli) i dati relativi, appunto, alle certificazioni relative ai propri immobili e ai propri impianti o addirittura dovesse essere rispettivamente richiesta e inviata la documentazione afferente tali dati, tesi questa che da noi fin dall'inizio contestata in quanto ritenuta in aperto contrasto con il dato letterale e la ratio della norma oltretutto foriera di gravissime conseguenze per l'attività degli amministratori che sarebbero stati oberati di incombenze ulteriori rispetto a quelle già notevoli su di loro gravanti.

Ora ogni questione è risolta in radice: l'anagrafe condominiale dovrà infatti avere ad oggetto oltre ai *dati personali* dei condomini e degli altri soggetti indicati dalla norma e ai dati *catastali* delle singole unità immobiliari, i dati relativi alle *condizioni di sicurezza delle (sole) parti comuni*.

Rimane, a causa di un imperfetto coordinamento della norma con il comma successivo, il problema di chiarire se siano i condomini a dover fornire all'amministratore i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni o se provvedere alla registrazione di tali dati rientri comunque tra i doveri dell'amministratore, posto che, da un lato, la tenuta e la gestione del registro di anagrafe è comunque un suo obbligo e una sua attribuzione e dall'altro lato spetta a lui il compimento degli atti finalizzati alla sicurezza e alla conservazione delle parti comuni.

E' stato richiesto al legislatore di chiarire tale aspetto in sede di conversione

3) Viene poi ribadito il ruolo centrale dell'assemblea con riferimento alle delibere relative *all'ammontare delle sanzioni da infliggere ex art 70 disp. att cc* ai condomini per le infrazioni al regolamento di condominio: viene infatti stabilito espressamente che, se spetta all'amministratore, quale organo esecutivo del condominio irrogare la sanzione, tuttavia ciò può avvenire solo in forza di una delibera assembleare che deve essere adottata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art 1136 cc.

Anche in questo caso la formulazione legislativa conferma in toto l'interpretazione da noi data fin dal momento dell'approvazione della legge 220/2012.

4) Sia pure con notevole ritardo il decreto legge pone poi i presupposti per dare attuazione *all'art 71 bis disp att cc* (requisiti per lo svolgimento dell'attività di amministratore) demandando a un decreto del Ministero della Giustizia la determinazione dei *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 dalla norma citata che tuttavia non contiene ulteriori precisazioni.

Si auspica ora che il ministero della giustizia provveda rapidamente a regolamentare questo aspetto importante sia per gli amministratori che per i condomini.

Va infatti rilevato (e non sembra che gli operatori del settore abbiano notato e ben valutato questo aspetto della questione) che l'entrata in vigore del decreto in commento ha apportato un sostanziale mutamento rispetto alla situazione precedente.

Prima, esisteva solo una norma (l'art 71 bis della legge n.220/2013) che stabiliva che l'amministratore dovesse possedere, oltre agli altri, anche alcuni requisiti afferenti la sua formazione e il suo aggiornamento professionale.

La norma de qua tuttavia non conteneva come non contiene alcuna statuizione in ordine a quali soggetti potessero svolgere tale attività di formazione e quali requisiti i corsi o, comunque, più in generale le attività di formazione dovessero possedere.

Con l'entrata in vigore del decreto la situazione è sostanzialmente cambiata perchè esso, demandando espressamente al Ministro della Giustizia di stabilire con regolamento ad hoc i requisiti per lo svolgimento dell'attività di formazione, ha implicitamente previsto che l'attività di formazione può essere svolta solo dai soggetti in possesso dei determinandi requisiti, cosa che prima dell'entrata in vigore del decreto nessuna norma di legge prevedeva.

Bisognerà ora attendere che il decreto del ministro della Giustizia individui espressamente sia i requisiti stessi che le modalità di svolgimento delle attività di formazione.

5) Infine in forza del disposto della lettera d) del comma 8) dell'art 1 del decreto in commento, dall'elenco delle "innovazioni" da deliberare con la maggioranza del secondo comma dell'art 1136 cc (e quindi maggioranza degli intervenuti in assemblea e metà del valore millesimale) vengono espunte quelle relative al "*contenimento del consumo energetico degli edifici*" : questa norma comporta come conseguenza che quelle delibere potranno essere approvate con la maggioranza degli intervenuti e un terzo del valore dell'edificio ma solo a condizione che gli interventi volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia siano individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, ciò che è destinato a comportare maggiori costi per i condomini.

Questa ultima modifica è la sola, tra quelle apportate dal decreto che a nostro avviso, non è condivisibile poiché mentre la precedente normativa consentiva ai condomini di scegliere tra la possibilità di deliberare l'innovazione con la maggioranza del secondo comma dell'art 1136 ma senza attestazione energetica o con la maggioranza di 1/3 ma con attestazione energetica e relativa spesa da sostenere a carico dei condomini, la modifica elimina tale possibilità di scelta contemplando solo la seconda possibilità.

Per tale ragione La Confedilizia in una specifica audizione a Roma davanti alla commissione parlamentare mista incaricata di valutare le proposte di modifica del testo del decreto legge, ha segnalato la necessità di reintrodurre la previsione originaria che offre ai condomini una possibilità di scelta che tra l'altro favorisce e non certo ostacola la deliberazione delle innovazioni volte al contenimento del consumo energetico.

Va rammentato infatti, per concludere, che, trattandosi di decreto legge, da un lato esso dovrà essere convertito in legge entro sessanta giorni, ma che, d'altra parte, potrebbe essere convertito con modificazioni.