

## ***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*”, vengono introdotte anche disposizioni dirette ad integrare *le 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.

La novità più rilevante è contenuta alla lettera d) del comma 8 dell'art 1 del decreto laddove 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 rate dei SAL.

Importante appare quindi 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.

Commentando tale nuova disposizione qualche addetto ai lavori ha già espresso delle riserve osservando che la modifica della normativa condominiale relativa al fondo speciale per i lavori straordinari e le innovazioni contenuta nel decreto legge “destinazione Italia” costituirebbe addirittura un peggioramento rispetto al testo attualmente vigente.

Si tratta di una tesi all'evidenza insostenibile : sfugge infatti a chi ha espresso tale opinione che la modifica costituisce un'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 per stati di avanzamento lavori.

E non pare proprio che una maggiore libertà di scelta per i condomini non possa mai per definizione costituire un peggioramento rispetto alla precedente (e ad oggi ancora vigente) previsione normativa.

Una seconda importante modifica introdotta col 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 la Confedilizia aveva fin dall'inizio contestato.

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

E' quantunque non sia felicissimo il coordinamento della modifica con il comma successivo della norma, tale onere non potrà che gravare solo sull'amministratore che, da un lato, ha il dovere di compere gli atti conservativi delle parti comuni, mentre, dall'altro, non estende la propria attività di gestione alle proprietà esclusive.

Riaffermato anche 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, 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

Sia pure con notevole ritardo il decreto legge pone poi i presupposti per dare attuazione all'art 71 bis disp att cc 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.

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

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

Va rammentato, in chiusura, che, trattandosi di decreto legge, da un lato esso dovrà essere convertito in legge mentre dall'altro lato potrà essere convertito con modificazioni.

Avv Vincenzo Nasini

Presidente centro studi Gesticond