Condominio: integrata la norma sul fondo per gli interventi di manutenzione

8 Gennaio 2014

Con il Decreto Legge del 23 dicembre 2013, n. 145 pubblicato in GU n. 300 del 23/12/2013 (in vigore dal 24 dicembre 2013), cd “Destinazione Italia” (art. 1, comma 9), sono state introdotte importanti modifiche alla Legge 220/2012 di riforma della disciplina del condominio.

Tra queste, di particolare rilievo, le integrazioni previste all’art. 1135 del c.c., comma 1 punto 4), ossia alla norma sull’obbligatorietà di costituire un fondo speciale a copertura dell’intero importo dei lavori di manutenzione straordinaria e delle innovazioni.

Oltre al correttivo introdotto il Decreto Legge 145/2013 ha previsto ulteriori modifiche alla legge di riforma del condominio. I temi oggetto di modifica sono relativi all’attività di formazione degli amministratori condominiali; alle maggioranze assembleari per le delibere condominiali relative al risparmio energetico; al registro di anagrafe condominiale e informazioni sulle condizioni di sicurezza degli edifici; alle infrazioni al regolamento del condominio.

Fondo speciale per il lavori di manutenzione straordinaria e per le innovazioni (art. 1, comma 9 lett. d).

La Legge 220/2012 di riforma del condominio ha stabilito che a decorrere dal 18 giugno 2013 l’Assemblea dei condomini costituisca obbligatoriamente (e non più in via facoltativa ed eventuale) un fondo ad hoc a garanzia del pagamento dei suddetti lavori finalizzato a raccogliere, già prima dell’affidamento dei lavori, le quote spettanti ai singoli condomini necessarie per sostenere gli stessi.

L’estrema genericità della norma aveva sollevato diversi dubbi interpretativi e sin dalla sua entrata in vigore l’Ance ne ha evidenziato diverse criticità in merito alla sua applicazione (vedi n. 11931 del 19/06/2013).

L’art. 1, comma 9, lettera d) del Decreto Legge interviene ad apportare un importante correttivo attraverso un’integrazione al punto 4 dell’art. 1135 del Codice civile, con il quale si stabilisce che “*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*”.

Come richiesto dall’Ance con l’integrazione apportata si potrà, in caso ad esempio di contratto di appalto che preveda il pagamento sulla base degli stati di avanzamento dei lavori, implementare il fondo in funzione degli stessi rendendo meno oneroso e maggiormente fattibile la costituzione del fondo medesimo.

Attività di formazione degli amministratori condominiali (art. 1, comma 9 lett. a).

IL Decreto Legge 145/2013 interviene anche in tema di formazione degli amministratori condominiali. In particolare all’art. 1, comma 9 lett. a) si prevede 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.

Tale ultima disposizione, alla 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.

Maggioranze assembleari per il contenimento del consumo energetico degli edifici (art. 1, comma 9 lett. c).

IL Decreto legge sopprime all’art. 1120, 2° comma, n. 2, del codice civile (in tema di innovazioni) le parole “per il contenimento del consumo energetico degli edifici”.

A seguito di tale soppressione tali lavori non saranno più da considerare innovazioni da deliberare con

la maggioranza prescritta al secondo comma dell'art. 1136 Codice civile, ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, ma ai sensi dell'art. 26, comma 2, della Legge 10/91 e successive modifiche e integrazioni, potranno essere deliberate con la maggioranza agevolata di un terzo del valore dell'edificio oltre alla maggioranza dei partecipanti all'assemblea nel caso gli interventi siano individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

Registro di anagrafe condominiale e informazioni sulle condizioni di sicurezza degli edifici (art. 1, comma 9 lett. c).

L'art. 1130 c.c., come modificato dalla legge di riforma del condominio, prevede al n. 6, primo periodo, che l'amministratore 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*".

L'art. 1 comma 9 lett. c), con riferimento ai dati relativi alle "condizioni di sicurezza" limita questo aspetto alle sole "parti comuni dell'edificio" escludendo ,quindi, le singole unità immobiliari.

Infrazioni al regolamento del condominio (art. 1, comma 9 lett. e).

L'articolo 70 delle Disposizioni di Attuazione al codice civile, come modificato dalla legge di riforma sul condominio, prevede il pagamento di una somma fino ad euro 200,00 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800,00 a titolo di sanzione, per le infrazioni al regolamento di condominio la cui somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

All'art. 1, comma 9, lett e) è stato disposto che l'irrogazione della sanzione deve essere deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo comma, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà de valore dell'edificio.

In allegato: Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145 (art. 1, comma 9)

14330-DL 23 dicembre 2013, n. 145 (art. 1, comma 9).pdfApri