

LEGGE 21 Febbraio 2014, n. 9

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 Dicembre 2013, n. 145

Tra le modifiche apportate dal D.L. "Destinazione Italia", recentemente convertito dalla Legge n. 9/2014, vi sono anche quelle che riguardano la disciplina del condominio negli edifici, recentemente riformata dalla Legge n. 220/2012, necessarie a fugare alcuni dubbi interpretativi mossi dagli operatori del settore.

Con la riforma del condominio (L. 220/2012), entrata in vigore il 15 giugno 2013, sono state introdotte notevoli innovazioni ma che hanno lasciato troppo margine interpretativo sulle seguenti problematiche:

- 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;
- la maggioranza assembleare per l'approvazione dei lavori per il contenimento del consumo energetico;
- il registro di anagrafe condominiale e le informazioni sulle condizioni di sicurezza degli edifici;
- la costituzione del fondo speciale per i lavori di manutenzione straordinaria e per le innovazioni;
- la modifica della norma per le infrazioni al regolamento del condominio.

In riferimento all'**attività di formazione degli amministratori di condominio**, il Decreto Destinazione Italia ha previsto l'emanazione di un Regolamento del Ministero della Giustizia che determini 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.

Viene modificato anche l'articolo 1120 relativo alle **innovazioni**. In particolare, sono eliminate tra le innovazioni i lavori per il contenimento energetico degli edifici che, in questo modo, per poter essere deliberati, non necessitano della maggioranza definita dal comma 2, art. 1136 del codice civile (ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), ma di quella prevista dall'art. 26, comma 2, della Legge n. 10/1991 e s.m.i., che prevede 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.

Per quanto concerne le **attribuzioni dell'amministratore**, il Decreto Destinazione Italia ha precisato che in riferimento al registro di anagrafe condominiale, questo deve contenere solo i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Per quando riguarda il **fondo speciale per i lavori di manutenzione straordinaria e per le innovazioni**, l'art. 13 della Legge n. 220/2012 aveva apportato alcune modificazioni all'art. 1135, comma 4 del codice civile stabilendo che per l'avvio delle opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni, l'assemblea dei condomini provvede alla costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. La genericità della norma aveva, di fatto, bloccato i lavori successivi al 18 giugno 2013 (data di entrata in vigore della riforma). Per questo motivo, il Decreto Destinazione Italia ha previsto 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.**

È modificato anche l'art. 70 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile relativo alle **infrazioni al regolamento di condominio**. L'articolo prevedeva che per le infrazioni al regolamento di condominio potesse essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800 (somma devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie). Il Decreto Destinazione Italia ha previsto che l'irrogazione della sanzione debba essere deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.