
FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

LE NOVITA' IN MATERIA DI CONDOMINIO NEL DECRETO 145/2013

Il Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145 – in attesa di conversione – contiene una serie di emendamenti alla Legge di riforma n° 220/2012.

La prima di queste novità riguarda l'emanazione di un regolamento del Ministro della Giustizia per determinare 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 per la formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71 bis, primo comma, lettera g), delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Il decreto imporrà le regole per la formazione iniziale e periodica degli amministratori.

La disposizione è sicuramente opportuna, tenuto conto della selvaggia comparsa sul mercato di improvvisati "formatori", attirati dal "business" della Legge 220/2012 e del Decreto Legge 14/01/2013, n. 4, sulle associazioni non organizzate in ordine o collegi. Si tenga in proposito presente che, il nuovo articolo 71 bis c.c. e l'articolo 2, comma 3, del richiamato D.L. 4 del 2013, dispongono che *<<le associazioni professionali promuovono, anche attraverso specifiche iniziative, la formazione permanente dei propri iscritti>>*. Il successivo articolo 7 prevede anche un sistema di attestazione circa l'iscrizione e la formazione degli iscritti.

La seconda novità riguarda la modifica dell'articolo 1120, secondo comma, del Codice Civile. Come noto, il novellato articolo 1120, secondo comma, del Codice Civile, stabilisce la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del Codice Civile (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) per una serie di innovazioni in particolari materie, tra cui quella del risparmio energetico. Ora, l'articolo 1, comma 9, del nuovo DL 145/2013, sopprime le parole *"per il contenimento del consumo energetico degli edifici"*. Conseguentemente per le opere e gli interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico degli edifici, la maggioranza non è più quella dei 500 millesimi e degli intervenuti, ma la normativa speciale. Come noto, per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia, occorre riferirsi all'articolo 26, comma 2, della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, per il quale le delibere assembleari in materia sono valide *"...se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (n.d.r. 333 millesimi)"*.

Resta invece fermo il successivo articolo 26, comma 5, della richiamata Legge 10/1991 secondo cui *<<per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile>>*.



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Ulteriore novità è costituita dal fatto che all'articolo 1130, primo comma, n. 6, del Codice Civile, dettato in materia di anagrafe condominiale sono state soppresse le parole "nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza". Si tratta di una modifica problematica posto che – dal punto di vista logico – l'amministratore di condominio, custode delle parti comuni, già dispone dei dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Sarebbe stato invece utile consentire all'amministratore l'acquisizione dei "dati" relativi alla sicurezza degli impianti nelle proprietà esclusive.

Apprezzabile anche l'ulteriore novità intesa a risolvere la questione del "fondo opere straordinarie", con l'aggiunta all'articolo 1135, primo comma, n. 4, del Codice Civile, del 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". La norma è senz'altro opportuna anche se si dubita della sua efficacia. Ed infatti, costituito il primo fondo e dato incarico all'impresa con sottoscrizione del contratto di appalto – ove non si riesca a costituire il "secondo fondo opere straordinarie", nonostante lo stato di avanzamento lavori – l'amministratore si troverà di fronte alla scelta di lasciar progredire le opere; di recedere dal contratto di appalto o di convocare l'assemblea.

L'ultima modifica riguarda la cosiddetta "sanzione condominiale", di cui all'articolo 70 Disp. Att. CC. In tema ci si era chiesto da subito se, a norma del richiamato articolo 70, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, l'amministratore potesse "ex se" comminare la sanzione, per esempio in materia di parcheggi abusivi all'interno del cortile condominiale. L'articolo 1, comma 9, del Decreto Legge in esame, ha ora puntualizzato che "l'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice Civile". Come anticipato, il Decreto Legge è già vigente ma è in fase di conversione, sicché le nuove norme possono essere soggette a modifica.

Matteo Rezzonico

Le norme del Codice modificate dal D.L. 145/2013

Di seguito riportiamo il testo le norme del Codice Civile modificate (attualmente in vigore):

"ARTICOLO 1120

Innovazioni (1).

[I]. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (2).

[II]. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche (3) e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

[III]. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

[IV]. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

(1) *Articolo modificato dall'art. 5, l. 11 dicembre 2012, n. 220, che ha inserito due nuovi commi dopo il primo. La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.*

(2) *V. l'art. 9 l. 24 marzo 1989, n. 122; art. 15 l. 17 febbraio 1992, n. 179 e artt. 78 e 123 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

(3) *L'art. 1, comma 9, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, in attesa di conversione, ha soppresso le parole: « , per il contenimento del consumo energetico degli edifici »*

ARTICOLO 1130

Attribuzioni dell'amministratore (1).

[I]. L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

6) 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 (2). 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. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

(1) *Articolo modificato dall'art. 10, l. 11 dicembre 2012, n. 220. La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «[I]. L'amministratore deve: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. [II]. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione».*

(2) *L'art. 1, comma 9, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, in attesa di conversione, ha aggiunto le parole: «delle parti comuni dell'edificio».*

ARTICOLO 1135

Attribuzioni dell'assemblea dei condomini (1).

[I]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; 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 (2).

[II]. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

[III]. L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

(1) *Articolo modificato dall'art. 13, l. 11 dicembre 2012, n. 220. La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «[I]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede: 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale. [II]. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea».*

(2) *L'art. 1, comma 9, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, in attesa di conversione, ha aggiunto il 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».*

ARTICOLO 70

[I]. 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. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice (1).

(1) *L'art. 1, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, in attesa di conversione, ha inserito le parole: «L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo*



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

comma dell'articolo 1136 del Codice ». L'articolo era stato sostituito dall'art. 24, l. 11 dicembre 2012, n. 220. Il testo recitava: «[1]. Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013»

A cura della Commissione legale FNA-CONFAPPI
M.R.



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: segreteria@fna.it e info@fna.it