

COSA CAMBIA NEL CONDOMINIO CON LA RIFORMA DELLA RIFORMA

di
Corrado Sforza Fogliani*

La legge di riforma del condominio (in vigore dal 18 giugno scorso) è stata a sua volta riformata con un decreto legge (già in vigore) che su di essa interviene in diversi, anche importanti, aspetti.

OPERE RISPARMIO ENERGETICO. Possono ora essere decise solo con la procedura della legge n. 10/91: gli interventi devono essere individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato; le delibere devono essere approvate – sia in prima che in seconda convocazione – dalla maggioranza degli intervenuti all’assemblea che rappresentino un terzo del valore dell’edificio; quorum costitutivi dell’assemblea: maggioranza dei condòmini che rappresentino 667 millesimi in prima convocazione, e un terzo dei condòmini che rappresentino 334 millesimi in seconda convocazione.

La nuova normativa ha abrogato la possibilità – già prevista dall’art. 1120, secondo comma, n. 2 – di eseguire le opere in questione senza alcuna documentazione, ma con la (più alta) maggioranza assembleare che rappresenti la metà del valore (fermi i quorum costitutivi già citati).

DATI SICUREZZA. La nuova legge ha specificato che i dati relativi alla sicurezza (o – meglio – all’insicurezza, secondo una corrente interpretativa che si condivide) che devono essere contenuti nel Registro di anagrafe condominiale, eretto e tenuto aggiornato dall’amministratore, sono solo quelli relativi alle proprietà comuni. Cade quindi l’interpretazione (mai stata facile, a proposito di un articolo non particolarmente ordinato nelle sue previsioni) che i condòmini debbano comunicare i dati relativi alla (in)sicurezza della propria unità immobiliare. Al proposito, è comunque da sottolinearsi che lo stato di sicurezza o meno delle parti comuni è (o deve essere) già a conoscenza dell’amministratore. Per cui (al fine di dare un senso logico alla previsione della nuova normativa, coerente anche con l’interpretazione della norma già data in questi mesi in occasione dell’erezione dei registri in questione) deve ritenersi che il legislatore abbia inteso riferirsi alle parti comuni “accessibili” dai singoli condòmini (come le parti interne dei muri maestri) o dagli stessi più facilmente controllabili (collegamenti vari precedenti il punto di diramazione di questi ultimi ai locali di proprietà individuale).

FONDO OPERE MANUTENZIONE STRAORDINARIA E INNOVAZIONI. La nuova normativa (in punto vivamente attesa) – recependo un orientamento già da molti condomini praticato siccome pienamente compatibile anche con la precedente lettera della legge ed il suo scopo, e tale da evitare il blocco dei lavori – stabilisce che il Fondo speciale da costituirsi obbligatoriamente, a garanzia del soggetto esecutore dei lavori, per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni, può essere costituito in base ai singoli pagamenti dovuti se i lavori devono essere eseguiti in relazione a un contratto che ne preveda il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di pagamento. La previsione di cui alla nuova normativa è stabilita sulla base della condizione contrattuale precisata e, comunque, in alternativa alla costituzione di un Fondo di importo pari ai lavori (com’era obbligatoriamente, prima della nuova normativa, per ogni caso).

SANZIONI. Le sanzioni per le infrazioni al regolamento condominiale e di cui all’art. 70 Disp. attuaz. possono essere irrogate (obbligatoriamente dall’amministratore, deve ritenersi) solo a seguito di delibera dell’assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio, sia in prima che in seconda convocazione (quorum costitutivi già citati). La previsione dell’intervento dell’assemblea (già ampiamente seguita, da tempo presente nel regolamento tipo della Confedilizia) deve essere naturalmente confrontata con eventuali norme al proposito contenute nei singoli regolamenti (contrattuali o assembleari) ed è particolarmente opportuna dato che la riforma del 2012 ha sostituito l’importo pecuniario “secco” della sanzione in precedenza previsto, con un importo variabile, ciò che rende necessario che l’importo in concreto da applicarsi venga stabilito dall’assemblea (e non dall’amministratore). Resta aperto il problema dell’indispensabilità (come si ritiene) o meno che i nuovi importi della legge di riforma siano recepiti nel regolamento.

A proposito di quanto detto finora, si precisa che sono ovviamente fatte salve le eventuali modifiche che le disposizioni della nuova normativa, emanata – come detto – nella forma del decreto legge, dovessero subire in sede di conversione in legge del provvedimento.

Per completezza, è da dirsi che la nuova normativa prevede anche che con Regolamento del Ministro della giustizia siano 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 dei precitati amministratori. L'emanazione del Regolamento in questione – che dovrà essere preceduta da una comunicazione al Presidente del Consiglio – è prevista per la prima metà di marzo dell'anno prossimo, salvo che la conversione in legge del decreto sia particolarmente accelerata.

* presidente Confedilizia

inserito in data 27.12.2013