



Ferrara 20 dicembre 2013

Ad usum curatoris 410

Condominio. In arrivo la correzione della riforma.

Ivan Meo

Il Consiglio dei Ministri ha approvato, venerdì scorso, un decreto legge contenente interventi urgenti di avvio del Piano "Destinazione Italia".

All'interno dell'articolo 1 ("disposizioni per la riduzione dei costi gravanti sulle tariffe elettriche, e per l'introduzione di un sistema incentivante opzionale offerto ai produttori di energia elettrica rinnovabile, per gli indirizzi strategici dell'energia geotermica ed in materia di certificazione energetica degli edifici e di condominio") sono state recepite le richieste avanzate, a suo tempo, dalle associazioni di categoria al fine di modificare la riforma del condominio (legge 220/2012). Questo è quanto risulta ad oggi leggendo un articolo riportato sul quotidiano finanziario Il Sole 24 Ore.

Come più volte ripetuto nel corso dei questi mesi la riforma, fin dalla sua iniziale applicazione, il nuovo dettato normativo aveva sollevato alcuni dubbi applicativi in quanto conteneva alcuni aspetti problematici rilevati non solo dai giuristi ma anche dagli amministratori di condominio che evidenziarono delle difficoltà applicative di determinate norme.

A tal proposito in occasione di un convegno tenutosi lo scorso maggio, organizzato dal Il Sole 24 Ore, le principali associazioni di categoria raccolsero e presentarono al senatore **Salvatore Torrisi** ed dal sottosegretario alla Giustizia **Cosimo Ferri**, alcuni correttivi alla riforma, che a quanto risulta saranno a breve recepiti. Le principali modifiche accolte sono le seguenti:

Fondo condominiale obbligatorio: potrà essere costituito solo se i lavori potranno essere eseguiti in base a un contratto che prevede il pagamento graduale a stato di avanzamento lavori. Non sarà più necessario ed obbligatorio preconstituirsì tutta la riserva prima di avviare i lavori, ma sarà necessario avere in cassa il denaro occorrente alle scadenze del pagamento dell'impresa. La proposta di riforma rispetta l'idea di alcune associazioni che avevano avanzato l'ipotesi di costituire un **fondo per gradi**, in relazione allo **stato di avanzamento dei lavori**, purché ci sia un contestuale riscontro con le modalità di pagamento previste nel contratto sottoscritto con l'impresa che esegue le opere.

Formazione iniziale e periodica degli amministratori, sarà gestita dal Ministero della Giustizia, che fisserà i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione stessa e i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi. Si prospetta la realizzazione di nuovo apparato normativo, snello e chiaro, che rinvii semplicemente ad un regolamento per determinare sia l'individuazione dei soggetti legittimati ad esercitare l'attività di formazione sia le modalità, standard della formazione.

Maggioranze opere per il risparmio energetico. Si ritorna alle vecchie maggioranze. Sarà eliminato l'equivoco che aveva fatto inserire le opere per il risparmio energetico tra le innovazioni che richiedevano comunque la maggioranza degli intervenuti in assemblea e i 2/3 dei millesimi. Si ritorna alla maggioranza indicata dall'articolo 26 della legge 10/91: quella degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore. In tal modo sarà più agevole effettuare opere di risparmio energetico.

Anagrafe condominiale. Prevista una semplificazione che conferma solo l'obbligo di reperire i **dati sulla sicurezza alle sole parti comuni**, eliminando a carico dei condòmini di fornire la dichiarazione sulla sicurezza del singolo appartamento. Si è quindi deciso di utilizzare una "versione light" del registro.

Sanzioni. Si applicherà il "filtro" dell'assemblea. Le eventuali sanzioni da irrogare saranno preliminarmente deliberate dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi.

Il decreto, contenente le modifiche illustrate, è in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale.