

La lente sul fisco

L'Aggiornamento Professionale on-line



Sede Legale - Via San Pio V n. 27 - 10125 Torino (TO)

Reg. Imprese di Torino n. REA 1144054

Sede operativa - Via Bergamo n. 25 - 24035 Cumo (BG)

P.IVA e C.F. 10565750014

Uffici - Tel. 035.4376262 - Fax 035.62.22.226

E-mail: info@alservizi.it

www.lalentesulfisco.it

N. 73

del 26.02.2014



La Memory

A cura di Edoardo Martini

Destinazione Italia: primi correttivi alla riforma del condominio

Il decreto destinazione Italia, recentemente convertito in legge, ha apportato numerose **modifiche** alla L. 11.12.2012 n. 220, recante la riforma della **disciplina del condominio negli edifici**, al fine di superare talune difficoltà manifestate nella fase di prima applicazione della riforma stessa e a colmare alcune lacune. Un prima modifica normativa **riguarda la formazione degli amministratori**, precisando che con **un successivo regolamento del Ministro della Giustizia verranno fissati**: *i)* i **requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori** di condominio; *ii)* i **criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale** di cui all'art. 71- bis co. 1 lett. g) disp. att. c.c. Cambiano, inoltre, **le regole per il fondo per le opere straordinarie e per le innovazioni in condominio**. Nello specifico, il D.L. destinazione Italia (convertito), pur confermando in generale l'obbligo da parte dell'assemblea di costituire preventivamente il fondo, **lo collega allo stato di avanzamento lavori (Sal) nel caso in cui**, nel contratto di appalto sottoscritto dal condominio, **sia previsto un pagamento graduale in funzione del progredire dell'opera**. Ulteriori modifiche sono state apportate in **materia di Registro di anagrafe condominiale**, mediante l'inserimento della seguente precisazione: **i dati relativi alle condizioni di sicurezza** (da inserire nel registro di anagrafe condominiale) **sono quelli relativi alle parti comuni dell'edificio**. Un ulteriore novità **attiene, infine, i quorum deliberativi per assumere le decisioni in materia di interventi finalizzati al risparmio energetico**.

Il decreto destinazione Italia, recentemente convertito in legge, **ha apportato numerose modifiche** alla L. 11.12.2012 n. 220, recante la riforma della **disciplina del condominio negli edifici**, al fine di superare talune difficoltà manifestate nella fase di prima applicazione della riforma stessa e a colmare alcune lacune.

Una prima modifica normativa **riguarda la formazione degli amministratori**. Brevemente si ricorda che **l'art. 71 del RD 30.3.1942 n. 318** ("disposizioni di attuazione del c.c.") **ha fissato i requisiti che devono possedere gli amministratori condominiali** per poter assumere detto incarico:

- possesso dei **diritti civili**;
- **non aver commesso delitti contro la pubblica amministrazione**, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio;
- **non aver commesso altri delitti non colposi** per i quali è prevista la pena della reclusione da 2 a 5 anni;
- **non essere stato sottoposto a misure di prevenzione** divenute definitive;
- **non essere annotato nell'elenco dei protesti** cambiari;
- aver conseguito il diploma di **scuola secondaria di secondo grado**;
- aver frequentato un **corso di formazione iniziale** e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

OSSERVA

I **requisiti** del diploma di scuola secondaria e della frequenza di un corso di formazione **non sono richiesti** nei casi in cui l'amministratore:

- ✓ **sia uno dei condòmini dello stabile**;
- ✓ abbia svolto attività di amministrazione condominiale per **almeno un anno**, nell'arco dei **3 anni precedenti** all'entrata in vigore della riforma.

Qualora l'amministrazione condominiale sia svolta da una **società**, i requisiti sopra descritti devono essere posseduti dai **soci illimitatamente responsabili**, dagli **amministratori** e dai **dipendenti** incaricati di svolgere le funzioni amministrative.

CHI POTRÀ FARE L'AMMINISTRATORE - FONTE CONFEDILIZIA -

1) Amministratore professionale (o, comunque, non del proprio condominio)

Potranno svolgere l'attività di amministratore di condominio coloro:

- a) che abbiano il godimento dei diritti civili;
- b) che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro

- delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
 - d) che non siano interdetti o inabilitati;
 - e) il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
 - f) che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
 - g) che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

2) Amministratore del proprio condominio

Qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile i requisiti di cui alle lettere f) e g) non saranno necessari. Non occorrerà, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Norma transitoria per gli amministratori sub 1)

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio (che non è, necessariamente, attività di amministratore di condominio) per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale, sarà consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g).

Resta salvo l'obbligo di formazione periodica. Per tali soggetti non saranno richiesti, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né l'aver frequentato un corso di formazione iniziale.

SOCIETÀ

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche – secondo il dettato testuale di legge – le "società di cui al titolo V del libro V del codice" civile (e cioè le società semplici, le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata). In questi casi, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali le società prestano i servizi.

Ebbene, la legge di conversione del DL salva Italia è intervenuta sulla questione precisando che **verrà demandato ad un successivo regolamento del Ministro della Giustizia** la fissazione dei:

- **requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori** di condominio;
- **criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale** di cui all'art. 71- bis co. 1 lett. g) disp. att. c.c.

Quorum deliberativi e costitutivi

Un ulteriore novità **attiene i quorum deliberativi per assumere determinate decisioni attribuite all'assemblea condominiale**. Sul punto, prima di illustrare le novità apportate, **è bene rammentare**, in estrema sintesi, **le maggioranze necessarie per :**

- la **valida costituzione dell'assemblea dei condomini** (c.d. "quorum costitutivi");
- la **valida assunzione di deliberazioni** (c.d. "quorum deliberativi").

I quorum costitutivi sono individuati come segue:

- **assemblea di prima convocazione:** intervento di tanti condomini che rappresentino almeno la maggioranza dei partecipanti al condominio (50% + 1 delle c.d. "teste") e i due terzi del valore dell'edificio (666,67/1000).

OSSERVA

Prima della riforma, **occorreva che intervenissero i due terzi** (e non la maggioranza) dei partecipanti al condominio (c.d. "teste"), **che rappresentassero i due terzi del valore dell'edificio**.

- **assemblea di seconda convocazione:** intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell'edificio (333,34/1000).

Quorum costitutivo dell'assemblea condominiale

Prima convocazione (art. 1136 co. 1 c.c.)	50% + 1 dei condòmini 2/3 del valore dell'edificio
Seconda convocazione (art. 1136 co. 3 c.c.)	1/3 dei condòmini 1/3 del valore dell'edificio

Quanto ai quorum deliberativi, essi - come in passato - **variano in funzione dell'oggetto della delibera**, ma risultano oggi, alla luce della riforma, **diversamente articolati**. Al riguardo, occorre distinguere.

Tipologia di delibera	Quorum deliberativi
<p>Delibere per le quali non sono stabiliti dalla legge quorum specifici (art. 1136 co. 2 e 3 c.c.)</p>	<p>Assemblea di prima convocazione: voto favorevole della maggioranza degli intervenuti rappresentativa di almeno la metà del valore dell'edificio (500/1000)</p> <hr/> <p>Assemblea di seconda convocazione: voto favorevole della maggioranza degli intervenuti rappresentativa di almeno un terzo del valore dell'edificio (333,34/1000).</p>
<p>Delibere aventi ad oggetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ le tematiche elencate dall'art. 1136 co. 4 c.c., vale a dire: nomina e revoca dell'amministratore; liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore; la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità; iniziative di tutela rispetto alle attività dei condomini che pregiudichino le destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117-quater c.c.); ✓ innovazioni a quorum agevolato (art. 1120 co. 2 c.c.); ✓ l'installazione nella parti comuni di impianti di videosorveglianza (art. 1122-ter c.c.); ✓ l'autorizzazione all'amministratore a partecipare a programmi "di quartiere" (art. 1135 co. 3 c.c.); ✓ l'approvazione o la modifica del regolamento condominiale assembleare (art. 1138 co. 3 c.c.); ✓ la rettifica o la modifica delle tabelle millesimali, anche nell'interesse di un solo condomino, 	<p>Sia in prima che in seconda convocazione, per la valida adozione di tali delibere è necessario il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (500/1000).</p>

quando risulti che le stesse siano conseguenza di un errore, ovvero quando le mutate condizioni dell'edificio, a seguito di sopraelevazione, incremento delle superfici (es. per ampliamenti o recupero di sottotetti), incrementi o diminuzioni delle unità immobiliari, sia alterato per oltre un quinto il valore dell'unità immobiliare anche di un solo condomino (art. 68 disp. att. c.c.);

- ✓ **l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore** (art. 26 co. 5 della L. 10/91).

Delibere aventi ad oggetto:

- ✓ **le innovazioni "ordinarie"** di cui all'art. 1120 co. 1 c.c., dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni;
- ✓ **l'attivazione del sito Internet condominiale** (art. 71-ter disp. att. c.c.);
- ✓ **la prescrizione di adeguate modalità alternative o di particolari cautele per l'installazione di impianti non centralizzati** di ricezione radiotelevisiva (art. 1122-bis co. 3 c.c.).

Sia in prima che in seconda convocazione, per la valida adozione di tali delibere **è necessario il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea** che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio (666,67/1000).

Delibere afferenti **la modificazione della destinazione d'uso di parti comuni** (nuovo art. 1117-ter c.c.)

Sia in prima che in seconda convocazione, sono validamente adottate **con voto favorevole di tanti condomini che rappresentino almeno l'80% dei partecipanti al condominio** (80% teste) e l'80% del valore dell'edificio (800/1000).

Delibere aventi ad oggetto interventi su edifici ed impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, individuati attraverso un ACE o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato (art. 26 della L. 10/91).

Sia in prima che in seconda convocazione, tali delibere sono validamente adottate **con voto favorevole della maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea.**

Con l'entrata in vigore della legge 220/2012 era stato inizialmente previsto che **le innovazioni derivanti da opere e interventi volti al contenimento del consumo energetico** (come con fonti rinnovabili su parti comuni) si **sarebbero potute deliberare con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.**

Successivamente, la stessa legge 220/2012, intervenendo sulla legge 10/91, **aveva introdotto per gli stessi interventi una maggioranza meno qualificata (in presenza di una certificazione o una diagnosi energetica),** ovvero quella **degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.** Su tale impianto normativo è intervenuto il decreto **Destinazione Italia** che, nella versione previgente la sua conversione in Legge, aveva inizialmente modificato i quorum necessari ai fini dell'adozione delle decisioni sulle innovazioni (approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), richiedendo, in tal caso, una "maggioranza qualificata", ovvero la maggioranza degli intervenuti ed i due terzi del valore dell'edificio. Ebbene, **con la conversione in Legge del Decreto Destinazione Italia, tale modifica è stata soppressa.**

OSSERVA

Il suddetto retro front si è reso necessario al **fine di evitare il rischio che,** contrariamente allo spirito di semplificazione sottostante, **la modifica** dell'art. 1120, comma 2 c.c., disposta dalla prima versione del decreto "Destinazione Italia", **rendesse, di fatto, necessaria la più elevata maggioranza prevista in generale per le innovazioni** (art. 1136, comma 5 c.c.): **maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio.** Ora, invece, in sede di conversione in Legge del decreto destinazione Italia, **il Parlamento ha ripristinato la formulazione e i quorum** (maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio) in vigore fino al 23 dicembre 2013.

Ulteriori modifiche sono state apportate in materia di **Registro di anagrafe condominiale**. Si rammenta, infatti, che **l'art. 1130 n. 6 c.c. ha istituito il registro dell'anagrafe condominiale (RAC)**, che deve essere tenuto a cura dell'amministratore **e deve contenere**, per ciascuna unità immobiliare:

- **le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali** (es. usufruttuari, titolari del diritto di abitazione, ecc.) **e di diritti personali di godimento** (es. conduttori di unità immobiliari), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio;
- **i dati catastali**;
- ogni **dato relativo alle condizioni di sicurezza**.

Su questo elemento informativo (dato relativo alle condizioni di sicurezza) è **intervenuto il decreto destinazione Italia convertito il quale**, ha modificato l'art. 1130 co. 1 n. 6 c.c., mediante l'inserimento della precisazione che **i dati relativi alle condizioni di sicurezza da inserire nel registro di anagrafe condominiale sono quelli relativi alle parti comuni dell'edificio**.

OSSERVA

Secondo la norma precedente, invece, **l'amministratore avrebbe dovuto acquisire anche i dati sulla sicurezza delle singole unità immobiliari quali**, ad esempio, **le dichiarazioni di conformità degli impianti** (elettrico, termico, di adduzione del gas) delle singole unità immobiliari facenti parte dello stabile, **nonché del c.d. "libretto di caldaia" degli alloggi termoautonomi**

La modifica del DI è stata introdotta, si legge nella relazione di accompagnamento, per evitare che *«la formulazione normativa più generica possa dar luogo a intromissioni nelle proprietà individuali»* che non interferiscono con la tutela delle parti comuni.

Anche i condomini **sono chiamati ad un ruolo attivo per l'aggiornamento del registro**.

OSSERVA

E' infatti previsto che **essi debbano attivarsi per comunicare per iscritto all'amministratore ogni variazione dei dati** (es. l'acquisto dell'immobile, il decesso del precedente proprietario, la concessione dell'immobile in locazione, ecc.)

entro sessanta giorni dall'evento che la determina.

In caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, **l'amministratore richiede le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe con lettera raccomandata**. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, **l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili**. Si tratta - evidentemente - di una sanzione indiretta all'inerzia dei condomini. Inoltre, ai sensi del novellato art. 63 disp. att. c.c., **il condomino che ceda diritti sulla propria unità immobiliare resta obbligato in solido con l'avente causa in relazione ai contributi maturati fino al momento in cui abbia trasmesso all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto** (es. atto di vendita). In ciò consiste **una seconda e forse più incisiva risposta sanzionatoria rispetto all'inerzia dei condomini nel fornire all'amministratore i dati necessari all'aggiornamento del RAC**.

Ricordiamo, inoltre, che **l'amministratore che non istituisca il RAC** o non vi indichi i dati richiesti dall'art. 1130 n. 6 c.c. **è passibile di revoca giudiziaria**.

Fondo lavori

Il decreto legge destinazione Italia convertito ha **modificato l'art. 1135 co. 1 n. 4 c.c.**, relativo al "Fondo Lavori", **il fondo cioè speciale che occorre costituire in via anticipata in caso di opere di manutenzione straordinaria e innovazioni**, di importo pari all'ammontare dei lavori.

OSSERVA

Sul punto, si precisa che, **l'obbligo di costituire il fondo lavori è stato previsto dalla riforma del condominio per dare una mano ai creditori che**, secondo la nuova disciplina dettata dall'articolo 63 delle disposizioni attuative del Codice civile, anche questo modificato dalla riforma, **possono soddisfare il proprio credito rivolgendosi ai condomini in regola con i pagamenti solo dopo avere tentato di recuperarlo dai morosi.**

Nello specifico, con l'intervento normativo in commento **viene aggiunto** 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**. In buona sostanza, **l'intervento in commento**, pur confermando in generale l'obbligo da parte dell'assemblea di costituire preventivamente il fondo, **lo collega allo stato di**

avanzamento lavori (Sal) nel caso in cui, nel contratto di appalto sottoscritto dal condominio, sia previsto un pagamento graduale in funzione del progredire dell'opera.

OSSERVA

Si ricorda, in estrema sintesi, che **il Sal è un documento da cui si evince l'avvenuta esecuzione di parte degli interventi commissionati all'appaltatore**. Contiene la descrizione dei lavori di fatto realizzati, le misurazioni e tutti gli altri elementi che consentono poi di emettere il certificato di pagamento, indispensabile per legittimare l'amministratore del condominio a effettuare la rimessa all'appaltatore .

Così, **se per l'intervento non sono previsti tempi brevi di esecuzione**, il condominio, se vuole evitare di dover rinviare l'attuazione in attesa di raccogliere la provvista per farvi fronte, **deve concordare con l'appaltatore, in primo luogo, i precisi tempi entro cui si dovranno concludere le fasi di lavorazione e le modalità di pagamento**: il tutto sulla base degli accertamenti eseguiti da colui che verrà incaricato dall'assemblea di dirigere e di controllare i lavori.

Restano, invece, esclusi dall'obbligo della preventiva costituzione del fondo tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che l'amministratore deve fare eseguire anche senza una delibera da parte dell'assemblea. **L'esclusione si estende anche ai lavori straordinari che rivestono però il carattere dell'urgenza**, per i quali l'amministratore ha solo l'obbligo di riferire all'assemblea alla prima occasione

Violazione del regolamento condominiale

Il decreto legge destinazione Italia **ha modificato l'art. 70 disp. att. c.c.** – che prescrive l'applicazione della possibile sanzione pari al pagamento di una somma fino a 200,00 euro e, in caso di recidiva, fino a 800,00 euro in caso di infrazioni al regolamento di condominio – **con la precisazione del meccanismo per l'irrogazione della sanzione stessa**. Nello specifico, **l'irrogazione della sanzione viene deliberata dall'assemblea** con le maggioranze di cui all'art. 1136 co. 2 c.c., cioè l'approvazione **con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio**.

OSSERVA

L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con la maggioranza prevista

dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), indipendentemente dal fatto che ci si trovi in prima o in seconda convocazione. Il condomino "sanzionato" può impugnare la delibera assembleare entro 30 giorni in base all'articolo 1137 del Codice civile.

Si ricorda che la somma confluisce nel fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Il dubbio



Resta tuttavia ancora il **dubbio se per la riscossione sia possibile ottenere decreto ingiuntivo**. Vi è chi **sostiene tale possibilità ma**, non avendo la legge esplicitamente disposto al riguardo, **tale decreto non potrà essere immediatamente esecutivo nonostante opposizione**. Infatti, è stato osservato che l'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile fa riferimento alla riscossione dei «contributi» in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea: **le sanzioni sono cosa ben diversa e la norma, in considerazione della sua natura eccezionale, non potrebbe essere applicata a ipotesi diverse.**