



delegazione provinciale di TREVISO  
Via Garibaldi, 17 – 31046 Oderzo (TV)  
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

Oderzo, lì 19 dicembre 2013

Spett.li  
Soci CONFAPPI  
Soci FNA-Federamministratori della  
Delegazione Provinciale di Treviso

### Circolare 04/2013

## **Il DL. “Destinazione Italia”: i primi correttivi alla riforma condominiale**

A quasi un anno dall'entrata in vigore della riforma della disciplina del condominio, introdotta dalla legge n. 220/2012, arrivano i correttivi che recepiscono molte delle richieste di modifica avanzate dagli amministratori e dalle associazioni del settore. Le correzioni sono contenute all'articolo 1, comma 9 del decreto legge con le disposizioni urgenti per lo sviluppo economico e per l'avvio del piano “Destinazione Italia”, approvato il 13 dicembre scorso dal Consiglio dei ministri.

### **Standard per la formazione degli amministratori**

La modifica di cui alla lettera a), spiega la relazione illustrativa, mira a colmare il vuoto legislativo esistente nella legge n. 220/2012 la quale, pur prevedendo la formazione obbligatoria degli amministratori di condominio, non rinvia a una fonte secondaria che individui sia i requisiti che devono essere posseduti per esercitare l'attività di formazione, sia i criteri e le modalità di svolgimento dei corsi. **La norma del DL Destinazione Italia prevede che siano stabiliti, in modo omogeneo su tutto il territorio nazionale, gli standard per lo svolgimento della formazione.**

### **Risparmio energetico**

Per quanto riguarda la previsione di cui alla lettera b), essa riduce la maggioranza richiesta per l'adozione delle decisioni da parte dell'assemblea condominiale, a fine di favorire gli interventi diretti a conseguire un risparmio energetico.

### **Condizioni di sicurezza**

Con la lettera c) si specifica che i dati relativi alle condizioni di sicurezza da inserire nell'anagrafe condominiale sono quelli relativi alle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del Codice civile, evitando – spiega la relazione illustrativa - che la formulazione normativa più generica possa dar luogo a intromissioni nelle proprietà individuali anche allorché le attività ivi realizzate non interferiscano in alcun modo con la tutela delle strutture essenziali e comuni (tra cui quelle portanti dell'edificio), indicate nell'articolo 1117.



delegazione provinciale di TREVISO  
Via Garibaldi, 17 – 31046 Oderzo (TV)  
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

### Fondo Lavori

La lettera d) del comma 9 dell'art. 1 del DL Destinazione Italia aggiunge, all'articolo 1135, primo comma, n. 4, del Codice civile, come modificato dalla legge n. 220/2012, il 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** ». Questa norma correttiva, spiega la relazione illustrativa, mira a superare le problematiche che si sono riscontrate, da parte di amministratori e proprietari, a causa dell'obbligatorietà dell'integrale costituzione anticipata del c.d. Fondo Lavori. L'esborso integrale e anticipato dell'intera somma impegnata costituisce, infatti, uno dei principali disincentivi all'adozione di nuove delibere per l'avvio di lavori di ristrutturazione. Ciò provoca un sensibile impatto negativo sul settore dell'edilizia, mercato che già da tempo risente della sfavorevole congiuntura economica in atto. La norma correttiva interviene pertanto sull'istituto del Fondo Lavori, temperando le ragioni creditorie dell'appaltatore con le esigenze economiche dei proprietari (che, specie in questo momento di recessione economica, hanno notevoli difficoltà ad anticipare l'intera somma dovuta). **La nuova possibilità di costituire il Fondo, che comunque resta obbligatorio e che deve sempre essere anticipato, in relazione ai singoli pagamenti dovuti all'appaltatore per ogni stato di avanzamento dei lavori, rappresenta un bilanciamento degli interessi che soddisfa e contempera al meglio le esigenze di tutti gli attori della vicenda contrattuale.**

### Sanzioni

Infine, la lettera e) colma una palese lacuna per cui il meccanismo per l'irrogazione delle sanzioni per la violazione del regolamento condominiale non era stato specificato dalla legge n. 220/2012. Ciò vanificava, di fatto, ogni possibilità di ottenere qualcosa dai condomini inadempienti agli obblighi imposti dal regolamento condominiale. **Il correttivo affida le scelte sanzionatorie direttamente all'assemblea, che decide con la maggioranza degli intervenuti e con almeno 500 millesimi dell'edificio.**

RingraziandoVi per l'attenzione, cogliamo l'occasione per augurarVi **Buon Natale ed un Felice 2014.**