



DECRETO-LEGGE 23 dicembre 2013, n. 145
concernente disposizioni urgenti per lo sviluppo economico
e per l'avvio del piano "destinazione Italia"

in vigore dal 24 dicembre 2013

(pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 300 del 23 dicembre 2013)

Estratto dell'Articolo 1

Disposizioni (...) in materia di certificazione energetica degli edifici e di condominio

Testo coordinato con la Legge 11 dicembre 2012, n. 220

Le modifiche introdotte dal Decreto Legge sono evidenziate in giallo

CODICE CIVILE

TESTO PRECEDENTE	TESTO IN VIGORE	
<p>Art. 1120 Innovazioni.</p> <p>[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.</p> <p>[II]. 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.</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td> <p>Articolo 1120 Innovazioni.</p> </td> </tr> </table> <p>[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.</p> <p>[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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, per il contenimento del consumo energetico degli edifici 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. <p>[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,</p>	<p>Articolo 1120 Innovazioni.</p>
<p>Articolo 1120 Innovazioni.</p>		

	<p>l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni</p> <p>[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.</p>		
<p>Art. 1130 Attribuzioni dell'amministratore.</p> <p>[I]. L'amministratore deve:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>[II]. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Articolo 1130</td> </tr> <tr> <td>Attribuzioni dell'amministratore.</td> </tr> </table> <p>[I]. L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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. 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. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il 	Articolo 1130	Attribuzioni dell'amministratore.
Articolo 1130			
Attribuzioni dell'amministratore.			

	<p>costo ai responsabili;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;</p> <p>10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.</p>
<p>Art. 1135 Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.</p> <p>[1]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p style="text-align: center;">Articolo 1135</p> <p style="text-align: center;">Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.</p> <p>[1]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

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

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.

[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

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE

TESTI PRECEDENTE	TESTO IN VIGORE
<p>Articolo. 70</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 70</p> <p>[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.</p>
	<p style="text-align: center;">Articolo 71-bis</p> <p>[I]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) che hanno il godimento dei diritti civili; b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o 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 sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) che non sono interdetti o inabilitati; e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari; f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. <p>[II]. I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.</p> <p>[III]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli</p>

	<p>amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.</p> <p>[IV]. La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.</p> <p>[V]. A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.</p>
	<p>Decreto Legge 23 dicembre 2013 n 145 Articolo 9 lettera a)</p> <p>Con Regolamento del Ministro della Giustizia, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono 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 prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220;</p>

DECRETO LEGISLATIVO 19.08.2005, n. 192

Articolo 6. Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione

TESTO PRECEDENTE	TESTO IN VIGORE
<p>Comma 3.</p> <p>Nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.</p> <p>Comma 3- <i>bis</i>.</p> <p>L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti.</p>	<p>Comma 3</p> <p>Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 3.000 a Euro 18.000; la sanzione è da Euro 1.000 a Euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, che, per l'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio, presentano rapporto al Prefetto, ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.</p>

DECRETO LEGGE “DESTINAZIONE ITALIA”

LA RELAZIONE AL TESTO PRESENTATA AL CONSIGLIO DEI MINISTRI

RIFORMA DEL CONDOMINIO

A quasi un anno dall'entrata in vigore della riforma della disciplina del condominio negli edifici, operata dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, la norma introduce alcuni correttivi mirati, volti a superare le difficoltà che si sono manifestate nella fase di prima applicazione della riforma stessa.

(Formazione obbligatoria)

La lettera a) serve a colmare un vuoto legislativo esistente nella legge n. 220/2012; la quale, pur prevedendo la formazione obbligatoria degli amministratori di condominio (tanto quella iniziale, quanto quella periodica), non reca rinvio ad 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. Ponendo rimedio a tale lacuna, la norma prevede che siano stabiliti, in modo omogeneo su tutto il territorio nazionale, gli standard per lo svolgimento della formazione in parola.

(Risparmio energetico)

La previsione di cui alla lettera b) è volta a favorire gli interventi diretti a conseguire un risparmio energetico, riducendo a tal fine la maggioranza richiesta per l'adozione delle relative decisioni da parte dell'assemblea condominiale.

(Dati relativi alle 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 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.

(Fondo obbligatorio)

La lettera d) 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 proposta, senza snaturare la ratio della riforma, reca un correttivo all'istituto del Fondo Lavori, contemperando 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). In sostanza, 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.

(Irrogazione delle sanzioni)

La lettera e) colma una palese lacuna della recente riforma: nella quale 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. La misura proposta affida dunque le scelte sanzionatorie in proposito direttamente all'assemblea, che decide con la maggioranza degli intervenuti e con almeno 500 millesimi dell'edificio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La disposizione di cui ai commi 7 e 8, nel ricondurre a sistema i commi 3 e 3-bis dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, sostituisce la comminatoria di nullità del contratto, in atto prevista dal comma 3-bis, con una sanzione amministrativa pecuniaria, graduandone l'entità in funzione del tipo contrattuale. Si eccettuano dal precetto gli atti a titolo gratuito, nei quali l'avente causa non deve né può svolgere alcuna valutazione sulla qualità dell'immobile che riceve. Su richiesta di almeno una parte, che opti per la nuova sanzione, quest'ultima si applica altresì alle violazioni anteriormente commesse, e già sanzionate con la comminatoria di nullità del contratto, purché essa non sia stata ancora definitivamente dichiarata. In questo modo, senza pregiudizio del principio di irretroattività delle sanzioni amministrative per l'espressa istanza in tal senso dei soggetti interessati, si disinnesci il gravissimo pericolo per la certezza del commercio giuridico che era insito nella previgente sanzione di nullità contrattuale, per sua natura idonea a propagarsi senza limiti in danno di ogni successivo acquirente del medesimo bene.