

**Le norme che saranno modificate dal  
Decreto Legge concernente disposizioni urgenti per lo sviluppo economico  
e per l'avvio del piano "destinazione Italia" approvate  
dal Consiglio dei Ministri il 13 dicembre 2013**

**Articolo 1120 Innovazioni.**

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;

*Si tende a favorire gli interventi diretti a conseguire un risparmio energetico riducendo la maggioranza richiesta per l'adozione delle relative decisioni da parte dell'assemblea condominiale.*

**Articolo 1130 Attribuzioni dell'amministratore.**

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 costo ai responsabili;

*Non saranno più indispensabili le dichiarazioni emesse dai singoli condomini sulle condizioni di sicurezza delle loro unità immobiliare: scompare la famosa e odiata "dichiarazione sulla sicurezza del singolo appartamento".*

### **Articolo 1135 Attribuzioni dell'assemblea dei condomini**

4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di 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.**

*Si 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. Resta pur sempre obbligatorio la sua costituzione ma deve 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. In pratica il fondo condominiale si può considerare costituito se i lavori vanno eseguiti in base a un contratto con pagamento graduale a stato di avanzamento dei lavori stessi.*

### **Articolo 70**

**(...)L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice.**

*Il meccanismo sanzionatorio viene affidato alle scelte dell'assemblea che deciderà con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.*

### **Formazione obbligatoria**

**Decreto Destinazione Italia Articolo 9 lettera a)**

**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**

*Al fine di colmare un vuoto legislativo della legge n. 220/2012 la norma prevede che siano stabiliti, in modo omogeneo su tutto il territorio nazionale, gli standard per lo svolgimento della formazione in parola.*

DECRETO LEGISLATIVO 19.08.2005, n. 192 Articolo 6. Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione

**Comma 3. 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.**

*Secondo quanto previsto, all'atto di acquisto o affitto di un immobile, il soggetto interessato dovrà dichiarare di aver ricevuto informazioni e documentazione circa l'Attestato di Prestazione Energetica con un'apposita clausola ad hoc che viene inserita nei contratti di compravendita o di locazione. È chiaro che lo stesso APE dovrà essere allegato al rogito e in qualsiasi atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, così come ai contratti di affitto (escluse le locazioni di singole unità immobiliari). Ricordiamo che l'Attestato di Prestazione Energetica è obbligatorio anche per gli edifici in fase di costruzione, per i quali deve riportare la futura prestazione energetica dell'immobile e che diverrà attestato definitivo al termine dei lavori (è compito del costruttore redigerne una copia); e lo stesso dicasi per gli immobili sottoposti ad interventi di ristrutturazione piuttosto rilevanti. In base alla modifica prevista dal decreto "Destinazione Italia", come già detto la mancanza dell'APE non comporterà più la nullità del contratto, bensì una vera e propria sanzione pecuniaria.*

**Le sanzioni previste.** Le parti coinvolte, infatti, acquirente e venditore, o, in caso di affitto, locatore e conduttore, dovranno pagare in solido e in parti uguali una sanzione compresa tra 3000 e 18 mila euro, che scende in un range compreso tra 1000 e 4000 euro per i casi di mancata dichiarazione relativi ai contratti di locazione di singole unità immobiliari (se la durata della locazione non supera i tre anni la sanzione viene dimezzata). Anche lo stesso certificatore energetico o professionista qualificato che sottoscriverà un Attestato di Prestazione Energetica non rispettando i criteri e le metodologie della normativa vigente, verrà punito con una sanzione pecuniaria quantificabile fra i 700 e i 4200 euro; la sanzione sarà comminata dalla Regione che dovrà obbligatoriamente comunicarne l'inadempienza agli Ordini professionali di appartenenza del certificatore/tecnico qualificato. Sono previste sanzioni anche per il proprietario dell'immobile o il costruttore che non dovessero dotare di APE rispettivamente gli interventi di grossa ristrutturazione (che interessano oltre il 25% della superficie dell'involucro edilizio, pareti e tetto) e la realizzazione di una nuova costruzione: la sanzione va dai 3000 ai 18000 euro.

**Il sistema delle sanatorie.** Il decreto-legge dovrebbe prevedere anche una sorta di sanatoria per le compravendite e le locazioni già effettuate, per le quali sia stata già accertata e sanzionata la violazione degli obblighi APE con la definizione della nullità dell'atto. Se la nullità non è già passata in giudicato, dietro richiesta di almeno una delle due parti potrà essere sostituita con le nuove sanzioni che andranno a cancellare l'ipotesi di nullità dell'atto.

È importante segnalare che l'Attestato di Prestazione Energetica va aggiornato in caso vengano effettuati interventi di riqualificazione energetica o di ristrutturazione che andranno a modificare la classe energetica di appartenenza dell'immobile. Nel caso in cui un immobile sia stato dotato prima del 6 giugno di quest'anno di ACE (Attestato di Certificazione Energetica) non è necessario venga sostituito dall'APE