



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore TORRISI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 18 SETTEMBRE 2013

Modifica al codice civile e altre disposizioni in materia di disciplina del condominio negli edifici

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge intende dare risposta a due esigenze che originano dalla disciplina condominiale, così come modificata dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220. La prima attinente al novellato articolo 1135 del codice civile; la seconda connessa al disposto del nuovo articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie.

Quanto all'articolo 1135 del codice civile, tale norma, nel suo testo vigente, stabilisce al numero 4) del primo comma, che l'assemblea di condominio provvede «alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori». Di fatto, ciò ha bloccato i lavori nei condomini. In un periodo nel quale molti condomini faticano a pagare persino gli ordinari contributi condominiali, l'obbligo, infatti, di costituire subito, e anticipatamente, un fondo di importo pari all'intera somma dovuta all'appaltatore al termine

dei lavori (a volte, centinaia di migliaia di euro) è impossibile da osservarsi, così che in molti condomini si rinuncia all'esecuzione dei lavori. L'articolo 1 mira, pertanto, a rendere possibili i lavori in parola, nello stesso tempo, però, sempre garantendo agli appaltatori il pagamento dei lavori eseguiti.

Con riguardo, invece, all'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, tale norma pur prevedendo, al primo comma, lettera g), per gli amministratori di condominio un'attività di formazione obbligatoria, non indica chi sia chiamato a svolgerla e ad attestare la partecipazione ai corsi né chi debba individuare i criteri e le modalità obbligatorie di tali corsi. L'articolo 2 mira allora, col suo primo comma, a rimediare a questo vero e proprio «buco» normativo e, col suo secondo comma, a demandare al Ministero della giustizia il compito di determinare criteri e modalità obbligatori dei previsti corsi di formazione iniziale e periodica.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Costituzione fondo obbligatorio)

1. Al numero 4) del primo comma dell'articolo 1135 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Ove i lavori vengano eseguiti sulla base di un contratto di appalto che preveda il pagamento degli stessi per stati avanzamento lavori, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti».

Art. 2.

(Formazione degli amministratori condominiali)

1. L'attività di formazione prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, è svolta, tramite le loro organizzazioni provinciali, dalle associazioni della proprietà edilizia ammesse a partecipare alla Convenzione nazionale di cui all'articolo 4 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o dalle associazioni professionali degli amministratori di condominio costituite ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4. Le suddette associazioni, sempre tramite le proprie organizzazioni provinciali, rilasciano gli attestati di partecipazione ai corsi che certificano l'adempimento del relativo obbligo previsto dalla legge.

2. Con decreto del Ministro della giustizia, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, si provvede a determinare i criteri e le modalità dei corsi di formazione iniziale e di formazione periodica di cui al comma 1.

