

## INDICE

pg. 4	BIBLIOGRAFIA
pg. 5	INTRODUZIONE
pg. 7	ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI

### **CAP. I - IL CONDOMINIO E LE PARTI COMUNI**

pg. 9	- nozione e nascita del condominio
pg. 12	- condominio e comunione: differenze
pg. 14	- tipi di condomini: minimo, piccolo, verticale, orizzontale, parziale e super
pg. 15	- caratteristiche del diritto di condominio: a) proporzionalità; b) irrinunciabilità; c) indivisibilità
pg. 19	- Le singole parti comuni
pg. 19	- fondazioni, suolo e sottosuolo
pg. 20	- muri maestri, pilastri, travi portanti, facciate
pg. 21	- finestre
pg. 21	- balconi
pg. 22	- lastrico solare, tetto e terrazza a livello
pg. 23	- l'art.1126 c.c. e l'uso esclusivo
pg. 26	- andito
pg. 26	- scale e pianerottoli
pg. 26	- locali per i servizi comuni, portineria, alloggio del portiere, lavanderia, etc.
pg. 28	- aree destinate a parcheggio
pg. 28	- opere ed impianti destinati all'uso comune
pg. 33	- cortili

- pg. 31 - decoro e aspetto architettonico  
pg. 32 - l'art. 1117 bis: supercondominio e condominio orizzontale  
pg. 35 - la disciplina dell'assemblea del supercondominio e sue problematiche

## **CAP. II - IL REGOLAMENTO E LE TABELLE MILLESIMALI**

- pg. 41 - premessa  
pg. 45 - il regolamento di condominio: natura giuridica  
pg. 46 - regolamento obbligatorio e facoltativo  
pg. 47 - formazione del regolamento obbligatorio...  
pg.48 - ... facoltativo e...  
pg.48 - ... ammissibilità del ricorso all'autorità giudiziaria  
pg. 49 - la forma  
pg. 49 - l'efficacia  
pg. 50 - l'interpretazione  
pg. 50 - il contenuto del regolamento:  
pg. 50 a) la disciplina dell'uso delle parti comuni,  
pg. 51 b) la tutela del decoro dell'edificio;  
pg. 51 c) le norme relative all'amministrazione  
pg. 52 - le sanzioni pecuniarie per le infrazioni al regolamento  
pg. 53 - l'impugnazione del regolamento  
pg. 55 - il cd. regolamento contrattuale: la nozione  
pg. 57 - gli animali domestici e ...  
pg. 58 - ... gli altri limiti al potere regolamentare  
pg. 58 - le tabelle millesimali: cosa sono  
pg. 59 - i riferimenti normativi  
pg. 60 - come si formano tecnicamente  
pg. 65 - come si formano e/o modificano giuridicamente: la delibera assembleare, il contratto, l'unanimità e la maggioranza  
pg. 73 - quando si modificano: l'errore  
pg. 75 - il cd. "errore sopravvenuto": le sopravvenienze edilizie  
pg. 76 - la revisione giudiziale: decorrenza degli effetti della sentenza  
pg. 77 - mancanza di tt.mm. e funzionamento del condominio  
pg. 78 - tt.mm. e processo  
pg. 79 - tt.mm. e condominio parziale  
pg. 80 - esempio regolamento condominiale con clausole con

portata ed efficacia contrattuale e TTMM

### **CAP. III - L'AMMINISTRATORE**

- pg. 87 - introduzione
- pg. 87 - un breve confronto tra la vecchia e la nuova disciplina del c.c. in materia
- pg. 91 - i provvedimenti legislativi successivi alla L.220/2012 di riforma del condominio: la L. 4/2013 sui professionisti cd. "scassati" e il D.M. 140 del 13 agosto 2014
- pg. 93 - il mancato art.1122-bis c.c.: l'amm.re come unico custode della sicurezza dell'intero edificio
- pg. 95 - il patrimonio edilizio italiano: i motivi della riforma
- pg. 97 - il Fascicolo del fabbricato
- pg. 98 - la testimonianza dei nuovi articoli 1129 e 1130 c.c.
- pg. 98 - i diversi tipi di amm.re
- pg. 99 - inquadramento giuridico del rapporto tra amm.re e condominio
- pg. 101 - il contratto di mandato: tipo e causa gestoria, onerosità e gratuità, conclusione
- pg. 102 - l'art.1129 c.c. e l'amm.re giudiziario: una prima rapida lettura interpretativa
- pg. 110 - le comunicazioni dell'amm.re
- pg. 111 - la disciplina dell'amm.re nominato dall'assemblea
- pg. 111 - a) la nomina: competenza esclusiva dell'assemblea
- pg. 112 - b) i soggetti legittimati a parteciparvi
- pg. 113 - c) lo schema di conclusione del contratto, il valore contrattuale della delibera di nomina, e la sua accettazione
- pg. 114 - d) la nomina facoltativa: l'amministratore del piccolo condominio o minimo
- pg.115 - e) ... il cd. amministratore di fatto (o meglio, il facente funzioni)
- pg. 116 - f) la nomina ed il regolamento
- pg. 116 - g) la specificazione analitica del compenso
- pg. 118 - h) i vizi della delibera di nomina
- pg. 119 - i) la polizza
- pg. 119 - j) la cd. targa dell'amm.re
- pg. 120 - k) il rinnovo dell'incarico e la riconferma: la presunzione di annualità
- pg. 125 - la conferma dell'amministratore uscente ed il problema delle maggioranze
- pg. 125 - il conto corrente condominiale

- pg. 128 - la dispensa dall'azione legale
- pg. 131 - la nomina da parte dell'autorità giudiziaria ex art.1129: alcune precisazioni
- pg. 132 - il compenso dell'amministratore nominato dall'A.G.
- pg. 133 - la nomina dell'amm.re ex art.1105 c.c.
- pg. 134 - i requisiti per la nomina (art.71 bis d.a.c.c.)
- pg. 139 - l'amministrazione congiunta e la nomina di una società
- pg. 141 - il sostituto dell'amministratore
- pg. 141 - la cessazione dell'incarico: morte, dimissioni, prorogatio, revoca (rinvio)
- pg. 142 - la revoca dell'amm.re da parte dell'assemblea
- pg. 143 - la revoca dell'amm.re da parte dell'A. G.: a) le gravi irregolarità
- pg. 145 - b) la mancata presentazione del rendiconto
- pg. 145 - c) la mancata informativa dei condomini ex art. 1131, co. 3°, c.c.
- pg. 146 - d) le altre ipotesi
- pg. 150 - e) il procedimento
- pg. 152 - la nomina dell'assemblea di un amm.re revocato dall'A.G.
- pg. 153 - le attribuzioni dell'amministratore. Premesse
- pg. 154 - art.1130 c.c., sub 1): l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ...
- pg. 155 - ... la cura dell'osservanza del regolamento di condominio
- pg. 156 - art. 1130 c.c., sub 2): la disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi nell'interesse comune
- pg. 157 - art. 1130 c.c., sub 3): la riscossione dei contributi
- pg. 158 - il decreto ingiuntivo ex art. 63 d.a.c.c.
- pg. 161 - le anticipazioni dell'amm.re
- pg. 164 - il conto corrente condominiale
- pg. 165 - art. 1130 c.c., sub 3) l'erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio delle parti comuni
- pg. 166 - art. 1130 c.c., sub 4): il compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni
- pg. 170 - art. 1130 c.c., sub 5): Obbligo di esecuzione degli adempimenti fiscali
- pg. 171 - a) incumbenti connessi alla (o derivanti dalla) qualità di sostituto d'imposta del condominio (cenni e rinvio)
- pg. 172 - b) versamenti delle ritenute d'acconto del 4% (art. 1, co. 43°, legge n. 296 del 2006; art. 25 ter del d P.R. n. 600 del 1973)
- pg. 173 - c) incumbenti connessi alle agevolazioni fiscali per ri-

- pg. 174 - sparmio energetico e ristrutturazioni edilizie (rinvio)  
- d) richiesta di registrazione dei contratti di locazione di immobile condominiale e altri adempimenti connessi
- pg. 175 - e) adempimenti fiscali per l'attività svolta in forma societaria (cenni)
- pg. 176 - art. 1130 c.c., sub 6): la tenuta del registro di anagrafe condominiale e la sicurezza condominiale
- pg. 180 - l'anagrafe condominiale e la privacy
- pg. 183 - l'anagrafe condominiale e i terzi
- pg. 184 - l'art.1130 n.7): il registro dei verbali...
- pg. 185 - ... il registro di nomina e revoca dell'amm.re e.....
- pg. 186 - ... il registro di contabilità
- pg. 186 - l'art.1130 n.7): L'obbligo di custodia e di restituzione dei documenti condominiali
- pg. 187 - il passaggio di consegne
- pg. 189 - art. 1130 c.c., sub 9): le attestazioni sullo stato dei pagamenti e delle liti in corso...
- pg. 189 - gli obblighi dell'amm.re in materia di privacy
- pg. 195 - la richiesta di dati contabili e di consegna del regolamento di condominio avanzata all'amm.re dal promissario acquirente
- pg. 196 - art. 1130 c.c., sub 10): il rendiconto condominiale
- pg. 197 - i contratti e i poteri di rappresentanza negoziale dell'amm.re
- pg. 198 - la partecipazione a progetti, programmi e iniziative territoriali
- pg. 198 - l'obbligo di consentire ai condomini l'esame dei documenti condominiali
- pg. 200 - il ricorso contro i provvedimenti dell'amm.re
- pg. 202 - la responsabilità contrattuale dell'amm.re
- pg. 203 - la convocazione dell'assemblea ed il ruolo dell'amm.re

#### **CAP. IV - L'ASSEMBLEA**

- pg. 205 - natura e nozioni generali
- pg. 206 - le attribuzioni
- pg. 207 - la convocazione da parte dell'amm.re
- pg. 208 - la convocazione su richiesta dei condomini: l'art. 66 d.a.c.c., l'art. 1120<sup>3</sup> c.c., l'art. 1117 quater e l'art. 1129<sup>11</sup> c.c.
- pg. 209 - mancanza dell'amm.re e convocazione da parte dei condomini

- pg. 210 - l'avviso di convocazione: la forma  
 pg. 212 - la prova della comunicazione  
 pg. 214 - il termine  
 pg. 215 - il contenuto dell'avviso di convocazione: la data, l'ora e il luogo della riunione, l'ordine del giorno  
 pg. 218 - la mancata convocazione di un avente diritto  
 pg. 220 - OdG e diritto a prendere visione ed estrarre copia della documentazione  
 pg. 221 - convocazione con unico avviso di più assemblee e prosecuzione  
 pg. 222 - i destinatari dell'avviso di convocazione  
 pg. 222 - proprietà e avviso di convocazione  
 pg. 223 - mutamento di indirizzo e avviso di convocazione  
 pg. 224 - morte del condomino e avviso di convocazione  
 pg. 226 - la legittimazione alla partecipazione all'assemblea:  
 a) i condomini  
 pg. 227 - b) l'acquirente  
 pg. 229 - c) l'usufruttuario, il titolare di diritto di abitazione e l'usuuario  
 pg. 232 -d) il conduttore  
 pg. 235 - e) l'utilizzatore nel contratto di leasing  
 pg. 235 - f) casi particolari: il fallito, il minore di età, l'interdetto, l'esecutato  
 pg. 236 - la partecipazione all'assemblea di soggetto non legittimato  
 pg. 237 - la rappresentanza in assemblea  
 pg. 242 - i quorum costitutivi e deliberativi  
 pg. 249 - le nuove maggioranze previste dagli artt. 1117 ter e quarter, 1122 bis e ter, 155 bis d.a.c.c.  
 pg. 253 - inderogabilità assoluta dei quorum  
 pg. 254 - la suddivisione di un'unica proprietà in più unità immobiliari e l'incidenza sui quorum  
 pg. 254 - le operazioni preliminari  
 pg. 255 - il presidente e i suoi poteri  
 pg. 256 - il segretario e le sue funzioni  
 pg. 256 - l'aggiornamento dell'assemblea  
 pg. 257 - l'allontanamento di uno o più intervenuti  
 pg. 258 - il diritto del condomino di partecipare alla discussione  
 pg. 258 - la illegittima esclusione di un condomino dal voto  
 pg. 259 - la votazione in assemblea  
 pg. 259 - il verbale delle riunioni  
 pg. 260 - la mancata costituzione dell'assemblea di 1<sup>a</sup> convocazione

- pg. 261 - la funzione del verbale
- pg. 262 - il valore probatorio del verbale
- pg. 263 - la redazione del verbale
- pg. 263 - il contenuto del verbale
- pg. 266 - la sottoscrizione del verbale
- pg. 267 - la trascrizione del verbale
- pg. 268 - il condomino in conflitto di interessi
- pg. 271 - l'efficacia delle delibere nei confronti degli aventi causa dei condomini
  
- pg. 271 - la revoca e la modifica delle deliberazioni
- pg. 272 - verbale e manifestazione di volontà negoziale: dichiarazione di scienza e riconoscimento di debito
  
- pg. 274 - la falsità del verbale: materiale e ideologica
- pg. 275 - efficacia delle delibere e invalidità: premesse
- pg. 275 - l'invalidità delle deliberazioni: nullità, annullabilità, inesistenza
  
- pg. 278 - la distinzione tra nullità e annullabilità
- pg. 279 - il processo: cenni
- pg. 282 - l'assemblea nel condominio parziale
- pg. 284 - l'assemblea nel condominio piccolo e minimo

### **CAP. V- LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI**

- pg. 287 - spese per la conservazione e per l'uso
- pg. 290 - spese, ripartizione ed assemblea
- pg. 291 - la sospensione del moroso dalla fruizione dei servizi
- pg. 292 - le spese dovute dall'usufruttuario e dal nudo proprietario
- pg. 293 - le procedure concorsuali
- pg. 294 - la cessione dell'unità immobiliare ed il pagamento delle spese
  
- pg. 295 - la comunicazione dei condomini morosi e la loro preventiva escussione
  
- pg. 297 - le azioni del creditore del condominio
- pg. 298 - le spese di gestione di iniziativa individuale
- pg. 299 - fondo speciale, fondo cassa, patrimonio e pignorabilità
- pg. 300 - spese di gestione delle scale e dell'ascensore
- pg. 301 - spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, volte dei solai
  
- pg. 301 - spese per i lastrici solari e terrazze a livello
- pg. 302 - le spese per il riscaldamento
- pg. 304 - la ripartizione tra i condomini dei debiti risarcitori

## **CAP. VI – IL (BILANCIO) PREVENTIVO**

pg. 307 -generalità

## **CAP. VII - IL RENDICONTO CONDOMINIALE ANNUALE (O BILANCIO CONSUNTIVO)**

pg. 309 - generalità  
pg. 317 - un esempio di rendiconto  
pg. 322 - l'errore gestionale evidenziato dal rendiconto: la confusione patrimoniale e la cassa negativa  
pg. 323 - nota sintetica esplicativa  
pg. 325 - registro di contabilità  
pg. 328 - riepilogo generale spese  
pg. 329 - piano di riparto  
pg. 330 - riepilogo finanziario e patrimoniale  
pg. 331 - bilancio preventivo  
pg. 332 - piano di riparto

## **CAP. VIII - INNOVAZIONI E MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO**

pg. 333 - disciplina  
pg. 340 - ancora sulle modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni

## **CAP. IX - LA SOPRAELEVAZIONE**

pg. 343 - generalità  
pg. 344 - il titolo contrario  
pg. 345 - titolarità  
pg. 346 - la cessione; in particolare, l'acquisto del diritto da parte dell'estraneo al condominio  
pg. 347 - nozione  
pg. 348 - terrazze a livello  
pg. 349 - i limiti della sopraelevazione: le condizioni statiche, l'aspetto architettonico e la diminuzione di luce ed aria



- per i piani sottostanti
- pg. 351 - la sopraelevazione abusiva: conseguenze
- pg. 351 - diritti ed obblighi del soggetto che sopraeleva
- pg. 352 - l'indennità di sopraelevazione: fondamento
- pg. 353 - metodo di calcolo e criteri di determinazione dell' indennità
- pg. 354 - prescrizione

**CAP. X - LA DISCIPLINA TRANSITORIA  
DELLA L. 220/2012**

- pg. 355 - generalità

**APPENDICE**

- pg. 360 - tabella riepilogativa delle nuove maggioranze assembleari
- pg. 365 - codice civile – estratto
- pg. 383 - codice di procedura civile - estratto
- pg. 383 - L.392/1978 – estratto
- pg. 383 - L.14/2013
- pg. 389 - Indice