

Condominio - la guida a cura di Andrea Belli

Guida al nuovo condominio a cura di Andrea Belli

testi a cura di Pierpaolo Abbate, Alessia Ali, Andrea Belli, Mario Cara, Mario Cevolotto, Doriana Chianese, Giovanna De Petrillo, Francesco Fucci, Stefano Marchetti, Marina Mariani, Roberta Mariani, Simona Ruggiero, Elisa Serrao, Elena Zaffino - eBook coordinato dal centro studi [amcoprof](#) - amministratori condominio professionisti - in collaborazione con ForoEuropeo e Avvocati per l'europa

PRESENTAZIONE

INTRODUZIONE: LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

CAPITOLO PRIMO-IL CONDOMINIO IN GENERALE E LE PRINCIPALI NOVITA'

sommario: 1.1.definizioni 1.1.1.condominio e comunione 1.1.2.condominio minimo, supercondominio e condominio parziale

CAPITOLO SECONDO - LE PARTI COMUNI

Sommario: 2.1 le parti comuni nella nuova formulazione dell'art. 1117 c.c. 2.1.1 premessa 2.1.2. definizioni e caratteristiche delle parti comuni e loro uso da parte dei condomini 2.1.3 presunzione di comunione 2.1.4 ambito di applicazione: il supercondominio (rinvio) e il condominio parziale 2.2 diritti dei partecipanti sulle cose comuni

2.2.1 proporzionalità, irrinunciabilità e indivisibilità 2.2.2 eccezioni: distacco dall'impianto di riscaldamento/condizionamento 2.2.3. modifica e tutela della destinazione d'uso 2.3 innovazioni e opere sulle cose comuni 2.3.1. innovazioni in generale 2.3.2. innovazioni di interesse sociale 2.3.3. innovazioni gravose o voluttuarie 2.3.4. innovazioni ed opere su parti di proprietà o uso individuale 2.3.5. impianti non centralizzati di ricezione audiovisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili 2.3.6. impianti di videosorveglianza sulle parti comuni 2.4 ripartizione delle spese 2.5. gestione di iniziativa individuale

CAPITOLO TERZO: L'AMMINISTRATORE

sommario: 3.2. nomina dell'amministratore 3.2.1.l'obbligo di nomina 3.2.2.requisiti soggettivi 3.2.3.nomina assembleare 3.2.4.nomina ad opera dell'a.g. 3.2.5.accettazione della nomina e obblighi connessi 3.3. l'incarico 3.3.1.durata rinnovo e conferma 3.3.2.compenso 3.4.revoca 3.4.1.revoca assembleare 3.4.2.revoca giudiziaria 3.5.attribuzioni ed obblighi 3.6.rappresentanza 3.6.1.rappresentanza sostanziale 3.6.2.rappresentanza processuale

3.7.responsabilita' civile dell'amministratore 3.8.responsabilita' penale dell'amministratore

Condominio - la guida a cura di Andrea Belli

di condominio 3.8.1.introduzione 3.8.2.omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina art. 677 c.p. 3.8.3.lesioni colpose omicidio colposo artt. 589 e ss. e 590 c.p. 3.8.4.ingiuria diffamazione artt. 594 e 595 c.p. 3.8.5.appropriazione indebita art. 646 c.p. 3.8.6.inosservanza dei provvedimenti della pubblica autorità 3.8.7.normativa rilevante in materia di impianti nel condominio.

CAPITOLO QUARTO: L'ASSEMBLEA

sommario: 4.2. convocazione 4.2.1. iniziativa 4.2.2. avviso 4.2.3. tempi dell'adunanza 4.2.4. convocazione per la modifica delle destinazioni d'uso 4.3. costituzione e deliberazione 4.3.1. maggioranze 4.3.2. partecipazione e delega 4.3.3. segretario e presidente 4.3.4. votazione 4.3.5. verbale

CAPITOLO QUINTO: LE DELIBERE ASSEMBLEARI, VIZI ED IMPUGNAZIONI

sommario: 5.1 l'impugnazione in generale 5.2 le cause di invalidità: nullità ed annullabilità 5.2.1 la sentenza n. 4806/05 delle sezioni unite 5.2.2 nullità delle delibere assembleari 5.2.3 annullabilità delle delibere assembleari

5.3 la legittimazione ad impugnare 5.4 tempi e modalità dell'impugnazione 5.4.1 termine di proposizione dell'impugnazione e sospensione dello stesso 5.4.2 forma dell'atto e procedimento 5.5 giudice e foro competente 5.6 effetti dell'impugnazione sulla validità delle delibere e sospensione della loro efficacia esecutiva 5.7 impugnazione e tentativo di mediazione

CAPITOLO SESTO: IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

sommario: 6.1. nozione 6.2 contenuto minimo, limiti inderogabili, forma, opponibilità 6.3. formazione, approvazione, revisione 6.4. regolamento obbligatorio o facoltativo 6.5. impugnazione del regolamento

CAPITOLO SETTIMO: LE SPESE E LE TABELLE MILLESIMALI

sommario: 7.1. criteri generali in tema di ripartizione delle spese 7.2. le tabelle millesimali 7.2.1. nozione 7.2.2. valore probatorio 7.2.3. formazione e approvazione 7.2.3. modifica e/o rettifica delle tabelle millesimali 7.3. suddivisione dell'onere delle spese: usufruttuario e nudo proprietario, locatore e conduttore, venditore ed acquirente, coniuge assegnatario (rinvio) 7.4. le obbligazioni contrattuali dei condomini 7.4.1. obbligazione parziale o solidale 7.4.2. la legge di riforma e la solidarietà tra condomini 7.5. il fondo speciale e il fondo cassa

CAPITOLO OTTAVO: IL RECUPERO DEI CREDITI E LE CONTROVERSIE

sommario: 8.1. recupero dei crediti da parte del condominio 8.1.1. la riscossione degli oneri condominiali 8.1.2. il decreto ingiuntivo: presupposti per l'emissione 8.1.3. l'opposizione al decreto ingiuntivo 8.1.4. le obbligazioni di pagamento degli oneri condominiali tra l'alienante e l'acquirente 8.1.5. le obbligazioni di pagamento degli oneri condominiali tra locatore e conduttore 8.1.6. le obbligazioni di pagamento degli oneri condominiali tra coniugi in caso di assegnazione dell'immobile al coniuge non proprietario 8.2. recupero dei crediti da parte dei terzi 8.2.1. la

Condominio - la guida a cura di Andrea Belli

responsabilita' dei condomini per le obbligazioni contrattuali verso i terzi e l'evoluzione giurisprudenziale 8.2.2. la responsabilita' dei condomini per le obbligazioni verso i terzi dopo la riforma introdotta dalla l. 220/2012 8.3. altre liti attive e passive 8.3.1 fattispecie 8.3.2 la rappresentanza processuale e la capacita' dell'amministratore di stare in giudizio 8.3.3. la legittimazione ad agire del singolo condomino 8.3.4. il dissenso rispetto alle liti 8.3.5. la competenza in materia condominiale 8.4. la mediazione ed il condominio

CAPITOLO NONO: IL SUPERCONDOMINIO

sommario: 9.1. introduzione 9.1.1. tipologie di supercondominio e figure affini 9.1.2. la disciplina applicabile 9.2. costituzione del supercondominio 9.3. organizzazione del supercondominio 9.3.1. l'assemblea 9.3.2. l' amministratore 9.3.3. regolamento del supercondominio 9.3.4. tabelle millesimali 9.4. scioglimento del supercondominio

Appendice normativa

L. 221/2012 - la nuova legge condominiale

Articoli del codice civile a confronto sul condominio modificati dalla nuova legge