

0.0.MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di
Adriana Nicoletti Avvocato del Foro di Roma Centro Studi AMMI.CO.PRO. Amministratori
Condominio Professionisti ForoEuropeo – Rivista Giuridica online Reg. n. 98/2014 Tribunale di
Roma Direttore Avv. Domenico Condello Registro speciale Ordine Giornalisti del
Lazio FOROEUROPEO S.R.L Via Cardinal de Luca, 1 – 00196 Roma Tel. 06.3225073 –
06.32111734 Email Questo indirizzo email è protetto dagli spambots. È necessario abilitare
JavaScript per vederlo. – Pec Questo indirizzo email è protetto dagli spambots. È necessario
abilitare JavaScript per vederlo. - Sito web www.foroeuropeo.it - C.F/P.IVA 13989971000 I
Edizione 2017 ISBN: 9788894256710

Sommario

CAPITOLO PRIMO - IL CONDOMINIO IN GENERALE

1. Condominio e comunione

2. Condominio minimo, supercondominio e condominio parziale

3. Scioglimento del condominio

4. La riforma: le novità in sintesi

CAPITOLO SECONDO - LE PARTI COMUNI E LA PRESUNZIONE DI COMUNIONE

Premessa

1. Le parti comuni dell'edificio necessarie all'uso comune

2. Aree destinate a parcheggio e locali comuni

3. Opere, impianti e manufatti destinati all'uso comune

4. Presunzione di comunione

5. Ulteriore ambito di applicazione: il supercondominio (rinvio) ed il condominio parziale

CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI

1. Modifica e tutela della destinazione d'uso

2. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni e distacco dall'impianto centralizzato

3. L'uso delle parti comuni

4. La disciplina delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.

5. Innovazioni gravose o voluttuarie

6. Uso della proprietà esclusiva

7. La sopraelevazione: contenuto e diritto

8. Limiti all'esercizio del diritto di sopraelevazione e relativa indennità

9. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione energetica; la videosorveglianza nel condominio

10. Gestione di iniziativa individuale

CAPITOLO QUARTO - L'AMMINISTRATORE IN GENERALE

1. Natura giuridica

2. Nomina

3. Il compenso

4. I requisiti soggettivi

CAPITOLO QUINTO - IL MANDATO DELL'AMMINISTRATORE

Introduzione

0.0.MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

1. Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi
3. Nomine a cura dell'autorità giudiziaria
4. Revoca giudiziaria
5. Forme di amministrazione e gestione ausiliaria
6. Attribuzioni ed obblighi

CAPITOLO SESTO - RAPPRESENTANZA E RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE

1. La rappresentanza dell'amministratore nella veste di mandatario
2. La rappresentanza legale
 - 2.1 Legittimazione attiva
 - 2.2 Legittimazione passiva
3. La responsabilità dell'amministratore
 - 3.1 Responsabilità civile
 - 3.2 Responsabilità penale

CAPITOLO SETTIMO - L'ASSEMBLEA

Introduzione

1. Le attribuzioni dell'assemblea
2. Convocazione dell'assemblea
3. L'avviso di convocazione
4. Costituzione e svolgimento dell'assemblea
5. Partecipazione personale o delegata all'adunanza assembleare
7. Efficacia ed impugnazione delle delibere
8. Verbale e registro dei verbali
9. La mediazione obbligatoria: cenni

L'impugnativa della delibera assembleare rientra nell'ambito della mediazione obbligatoria, da esperirsi prima dell'avvio dell'azione civile aventi ad oggetto controversie in materia di condominio.

1. Natura e caratteri delle spese comuni
2. La disciplina applicabile
3. La suddivisione delle spese nelle fattispecie disciplinate dal codice civile
 - 3.1 - Scale ed ascensori (art. 1124 c.c.)
 - 3.2 - Volte, soffitti, solai (art. 1125)
 - 3.3. – Lastrici solari ad uso esclusivo (art. 1126)
4. Le tabelle millesimali
 - 4.1- In generale
 - 4.2 – Formazione e approvazione
 - 4.3 - Revisione e modifica delle tabelle millesimali
5. Solidarietà nelle spese
6. Le obbligazioni di pagamento degli oneri condominiali in caso di fallimento del condomino
7. Fondo speciale e fondo cassa
 1. Obbligatorietà dell'azione di recupero e sospensione dal godimento dei servizi comuni
 2. Presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo
 3. L'opposizione al decreto ingiuntivo
 4. L'esecutività del decreto ingiuntivo ed i problemi della solidarietà verso i terzi

0.0.MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

1. In generale
2. Regolamento contrattuale e regolamento assembleare
3. Clausole regolamentari: contenuto e limiti
4. Trascrizione del regolamento
1. In generale
2. La disciplina applicabile
3. Tipologie di supercondominio e figure affini
4. Gli organi del supercondominio
2. Natura, forma e modalità del dissenso
3. Effetti del dissenso
1. Perimento totale
2. Perimento parziale
1. Proprietà dell'impianto
2. Le spese
3. Uso e manutenzione dell'ascensore
4. Ascensore ed eliminazione delle barriere architettoniche
1. In generale
2. Le mansioni
3. L'alloggio di servizio
4. Istituzione, rinuncia e soppressione del servizio
5. Sostituzione del servizio
6. Poteri e doveri dell'amministratore
- CAPITOLO SEDICESIMO - IL RISCALDAMENTO**
1. Proprietà ed interventi sull'impianto centralizzato
2. I doveri dell'amministratore in relazione alla conduzione degli impianti termici
3. La trasformazione dell'impianto da centralizzato in autonomo
4. Rapporti tra la legge n. 220/12 e l'art. 26, co.2 legge n. 10/1991
5. Rapporto tra delibera e relazione tecnica
6. Distacco dall'impianto centralizzato
7. La contabilizzazione del calore