

Indice sistematico

Capitolo 1 - Regolamento di condominio

1. Generalità	17
2. Contenuto del regolamento	18
3. Come conteggiare il numero dei condòmini	20
4. Regolamento assembleare o contrattuale	20
4.1 Regolamento assembleare	21
4.2 Regolamento contrattuale	21
5. Condominio con due persone.....	23
6. Condominio minimo	23
7. Supercondominio	24
8. Comunione e condominio.....	26
9. Presunzione di comunione.....	27
10. Condominio parziale	28
11. Scioglimento del condominio	29

Capitolo 2 - Assemblea di condominio

1. Natura giuridica.....	31
2. Consiglio di condominio	32
3. Attribuzioni dell'assemblea	33
4. Assemblee ordinarie e straordinarie	33
5. Richiesta di convocazione dell'assemblea.....	34

6.	Avviso di convocazione	34
6.1	Unità concesse in locazione	35
6.2	Unità in proprietà a più persone.....	36
6.3	Unità gravate da diritto di usufrutto.....	36
7.	Modello di convocazione	37
8.	Costituzione dell'assemblea.....	37
9.	Presidente dell'assemblea.....	38
10.	Deleghe	38
11.	Modello di delega	39
12.	Nomina di rappresentante	40
13.	Operazioni da effettuarsi durante lo svolgimento dell'assemblea.	40
14.	Validità delle delibere.....	41
15.	Maggioranze necessarie per le deliberazioni assembleari	44
16.	Verbalizzazione delle delibere assembleari.....	46
17.	Seduta fiume.....	48
18.	Variazione del valore dei millesimi	49
18.1	Calcolo delle tabelle	50
18.2	Annullamento per errore	50
18.3	Revisione in seguito a opere.....	51
19.	Verbale dell'assemblea.....	52
20.	Stesura del verbale dell'assemblea	54
21.	Verbale di assemblea deserta.....	55
22.	Seconda convocazione	55
23.	Obbligatorietà delle delibere assembleari.....	56
24.	Impugnazione delle delibere assembleari.....	57
25.	Delibere assembleari annullabili.....	58
25.1	Cause di annullabilità.....	59
26.	Delibere assembleari nulle.....	59
26.1	Cause di nullità	60

Capitolo 3 - Amministratore del condominio

1.	Natura giuridica e attribuzioni.....	63
2.	Società di amministratori.....	65

3. Nomina dell'amministratore	67
4. Richiesta di nomina dell'amministratore.....	70
5. Verbale di nomina dell'amministratore	70
6. Amministratore di fatto e amministratore turnario	71
7. Attribuzioni dell'amministratore.....	72
8. Funzioni di rappresentanza	75
9. Compenso dell'amministratore	76
10. Gestione contabile	77
11. Rendiconto.....	79
12. Preventivo.....	81
13. Convocazione assemblea per approvazione del preventivo.....	81
14. Convocazione assemblea per approvazione del rendiconto	82
15. Riscossione delle quote	82
16. Richiesta di pagamento delle quote.....	83
17. Lettera di diffida e costituzione in mora.....	84
18. Preavviso di sospensione dei servizi	84
19. Fondo spese per lavori straordinari.....	84
20. Integrazione del fondo spese	85
21. Spese urgenti	86
22. Conto corrente bancario	86
23. Disposizioni sulla privacy.....	87
24. Esecuzione delle delibere assembleari	87
25. Responsabilità dell'amministratore.....	88
26. Dimissioni dell'amministratore	89
Avviso di convocazione dell'assemblea.....	89
27. Revoca dell'amministratore.....	90
28. Azioni giudiziarie.....	91
29. Ricorso contro provvedimenti dell'amministratore.....	92
30. Esposto del condomino	92
31. Consegna dei documenti condominiali a nuovo amministratore	93
32. Richiesta all'amministratore di consegna dei documenti condominiali	94
33. Conservazione dei documenti condominiali	94

Capitolo 4 - Cose e servizi comuni

1. Parti comuni dell'edificio	97
2. Frazionamento delle parti comuni	98
3. Annessione delle parti comuni	100
4. Acqua calda centralizzata	100
5. Acqua potabile e autoclave.....	102
6. Andito, androne, ingresso, casa, portone, passi carrai, cancelli....	102
7. Antenna tv comune	102
8. Antenna tv privata	104
9. Aria condizionata.....	104
10. Ascensore.....	104
11. Assicurazione	104
12. Balconi	104
13. Campo da tennis, pattinaggio, ecc	106
14. Canne fumarie.....	106
15. Citofono e videocitofono	106
16. Condotture.....	106
17. Cortile	107
18. Facciata.....	107
19. Finestre.....	108
20. Fognatura	108
21. Fondazioni.....	108
22. Fosse biologiche.....	108
23. Giardino	108
24. Grondaie	108
25. Impianti sportivi.....	108
26. Impianti vari.....	108
27. Lastrico solare	109
28. Lavanderia	109
29. Locazione di parti comuni	109
30. Muri divisorii.....	109
31. Muri maestri.....	109
32. Parti esclusive.....	110

33. Passi carrai	110
34. Pensilina	110
35. Pianerottolo	110
36. Porte e portoni.....	110
37. Portineria.....	111
38. Portici.....	111
39. Riscaldamento	111
40. Scale	111
41. Scarichi verticali.....	112
42. Soffitte.....	112
43. Sopralzo.....	112
44. Sottotetto e solaio	114
45. Spese legali.....	115
46. Suolo e sottosuolo.....	115
47. Targhe pubblicitarie.....	116
48. Terrazza ad uso comune.....	116
49. Terrazza ad uso esclusivo.....	116
50. Tetto	116
51. Unità condominiali.....	116
52. Unità non occupate	116

Capitolo 5 - Ripartizione delle spese condominiali

1. Criteri generali di ripartizione.....	117
2. Derogabilità dei criteri di riparto	119
3. Principio di responsabilità.....	120
4. Abbaini e mansarde	121
5. Acqua calda centralizzata	121
6. Acqua potabile e autoclave.....	121
7. Allarme.....	122
8. Amministrazione	122
9. Andito, androne, ingresso, portone, passi carrai, cancelli.....	122
10. Antenna satellitare	122
11. Antenna televisiva.....	123

12. Aria condizionata.....	123
13. Ascensore.....	123
14. Assicurazione.....	123
15. Balconi.....	123
16. Box.....	124
17. Campo da tennis, pattinaggio, ecc.....	124
18. Cancelli.....	124
19. Canne fumarie.....	124
20. Cassette delle lettere.....	124
21. Citofono e videocitofono.....	125
22. Condotture, scarichi, fognature.....	125
23. Cortile.....	125
24. Disinfestazione.....	125
25. Energia elettrica.....	125
26. Estintori.....	125
27. Facciata.....	125
28. Finestre.....	126
29. Fondazioni.....	126
30. Fosse biologiche.....	126
31. Garage.....	126
32. Giardino.....	126
33. Grondaie.....	126
34. Impianti vari.....	126
35. Incendio.....	127
36. Lavanderia.....	127
37. Locazione di parti comuni.....	127
38. Manutenzione parti comuni.....	127
39. Muri divisori.....	128
40. Muri maestri.....	128
41. Parcheggio auto.....	128
42. Parti esclusive.....	128
43. Passi carrai.....	128
44. Pensiline.....	128

45. Pianerottolo.....	128
46. Porte e portone.....	129
47. Portici.....	129
48. Portineria.....	129
49. Pulizia.....	129
50. Rifiuti.....	129
51. Riscaldamento.....	129
52. Scale.....	131
53. Scarichi.....	132
54. Soffitte.....	132
55. Solaio e sottotetto.....	132
56. Spese legali.....	132
57. Suolo e sottosuolo.....	132
58. Targhe pubblicitarie.....	132
59. Tasse e imposte.....	132
60. Terrazza ad uso comune.....	132
61. Terrazza ad uso esclusivo.....	133
62. Tetto.....	133
63. Unità non occupate.....	133
64. Verde comune.....	133
65. Videosorveglianza.....	134
66. Vigilanza.....	134

Capitolo 6 - Spese condominiali tra proprietario e inquilino

1. Spese condominiali e locazione.....	135
2. Ripartizione delle spese tra proprietari e inquilini.....	136
3. Spese di pulizia e di portierato.....	145
4. Funzionamento e manutenzione dell'ascensore.....	145
5. Fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica.....	146
6. Fornitura del riscaldamento e del condizionamento d'aria.....	146
7. Spese relative a servizi comuni.....	147
8. Liberalità e spese di rappresentanza.....	147
9. Imposte e tasse.....	148

10. Spese di manutenzione a carico del conduttore	148
11. Ripartizione delle spese per coniugi separati.....	149

Capitolo 7 - Manutenzioni e riparazioni nel condominio

1. Obbligazione di manutenzione	151
a) Vizi.....	152
b) Molestie	153
2. Manutenzione e riparazioni	153
3. Obblighi a carico delle parti conseguenti all'attività di manutenzione	154
4. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.....	155
5. Assemblea per manutenzione straordinaria.....	157
6. Riparazioni di piccola manutenzione	157
7. Lavori straordinari	158
8. Lavori urgenti di riparazione.....	159
9. Infiltrazioni d'acqua.....	160
10. Infiltrazioni d'acqua - lettera alla società assicuratrice.....	161

Capitolo 8 - Migliorie nel condominio

1. Nozione di “miglioramenti”	163
2. Disciplina giuridica.....	164
3. Forme e modalità del rimborso	164

Capitolo 9 - Innovazioni nel condominio

1. Concetto di innovazione.....	167
2. Innovazioni lecite.....	168
3. Innovazioni utili	168
4. Innovazioni vietate.....	170
5. Innovazioni gravose o voluttuarie.....	172
6. Innovazioni incerte	173
7. Ricostruzione dell'edificio.....	174

Capitolo 10 - Contenzioso condominiale

1. Responsabilità.....	177
2. Contestazione di violazione di norme	179
3. Liti di competenza dell'assemblea	179
4. Impugnativa delle delibere assembleari.....	180
5. Condomino dissenziente.....	181
6. Dissenso dei condòmini rispetto alle liti.....	182
7. Regolarità di costituzione assemblea.....	183
8. Condòmino e amministratore.....	184
9. Amministratore come rappresentante di tutti i condòmini.....	185
10. Dissenso del condòmino rispetto alle liti attive o passive deliberate dall'assemblea	186
11. Condòmino moroso	187
12. Sospensione dei servizi.....	189
13. Denuncia di nuova opera o di danno temuto.....	189
14. Opposizione al sopralzo	189
15. Controversie sui millesimi.....	190
16. Cause di risarcimento danni fra condòmini	191
17. Cause per il lastrico solare.....	191
18. Danni a terzi.....	192
19. Neve	193
20. Caduta massi	193
21. Condizionatori rumorosi	194
22. Ripetitori per telefonia mobile.....	195
23. Arbitrato.....	196
24. Competenza giudiziaria per liti condominiali.....	197

Capitolo 11 - Casistica condominiale

1. Aerazione per impianti.....	199
2. Alberi	199
3. Animali.....	199
4. Antenna.....	200
5. Antenna parabolica.....	201

6. Antenna satellitare	202
7. Antifurto	203
8. Apertura porta	203
9. Ascensore.....	204
10. Assicurazione	204
11. Automazione del cancello	206
12. Banda larga.....	206
13. Barriere architettoniche.....	206
14. Cablaggio	207
15. Citofono.....	209
16. Condizionatore.....	209
17. Cortile.....	211
18. Costruzione balconi.....	213
19. Decoro architettonico	213
20. Divieto di parcheggio.....	214
21. Doppie finestre	214
22. Finestre.....	214
23. Fognature	215
24. Fondazioni.....	216
25. Giardino	216
26. Graffiti.....	217
27. Inferriate.....	218
28. Marciapiede.....	219
29. Oggetti sulle scale	219
30. Parcheggio	219
31. Portierato.....	221
32. Posti auto.....	222
33. Ricetrasmittenti	225
34. Rumori.....	226
35. Scala	226
36. Soffitto.....	227
37. Spostamento porta.....	228
38. Suolo	228

39. Tappeti	229
40. Targa pubblicitaria	229
41. Telefonia cellulare	230
42. Tende da sole	232
43. Tetto	233
44. Trasformazione di finestra in balcone	233
45. Vespaio	234

Capitolo 12 - Condominio & fisco

1. Soggetto economico.....	235
2. Sostituto d'imposta.....	235
3. Adempimenti contabili	237
4. Compenso all'amministratore	238
5. Fatturazione delle spese condominiali	239
6. Imposte dirette	240
7. Imposta comunale sugli immobili	240
8. Imposta di bollo	241
9. Imposta di registro	241
10. Tariffa di igiene ambientale	242

Appendice - Disposizioni legislative

1. Norme del codice civile.....	243
Capo I: Della comunione in generale	243
Capo II: Del condominio negli edifici.....	246
2. Norme per l'attuazione e transitorie del codice civile.....	252