

LA NUOVA ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Prezzo: **Prezzo di listino** 24,00 € **Prezzo a te riservato**
22,80 €



Codice	9788891642103
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	1 giu 2020
Reparto	Diritto, Immobili, LIBRI
Argomento	Condominio, Condominio e amministrazione
Autore	Di Rago Gianfranco
Editore	Maggioli

Il volume espone e chiarisce le attribuzioni e le modalità di funzionamento dell'assemblea condominiale, tenendo conto delle pronunce giurisprudenziali di merito e di legittimità sopravvenute nel corso degli ultimi anni, proponendosi come un essenziale vademecum praticooperativo per gli amministratori e i condomini, che può comunque risultare utile anche a quegli operatori del diritto che intendano approfondire le varie questioni legate al procedimento di formazione della volontà condominiale.

in allegato al volume e reperibile on-line è inoltre riportata una modulistica essenziale aggiornata alle nuove ipotesi introdotte dalla legge n. 220/2012 in tema di assemblea e le massime delle principali pronunce di legittimità citate all'interno del testo. Ulteriore novità è la trattazione del tema, imposto dall'emergenza sanitaria globale e possibile modello futuro, della assemblea in videoconferenza.

Si tratta di indicazioni utili per gli amministratori che possono quindi sapere come operare per offrire, a quei condomini che lo chiedano, la possibilità di partecipare da remoto alle assemblee, unitamente e alla pari di quelli presenti in sala.

CAPITOLO I – Le attribuzioni dell'assemblea condominiale

1.1 L'assemblea e gli altri organismi del condominio

1.2 I poteri dell'assemblea

1.3 Gli obblighi in capo all'assemblea

1.4 Le attribuzioni dell'assemblea: l'art. 1135 c.c.

1.4.1 Il rapporto tra assemblea e amministratore

1.4.1.1 L'amministratore

1.4.1.2 Le attribuzioni dell'amministratore

1.4.1.3 La scelta dell'amministratore

1.4.1.4 I requisiti per l'assunzione dell'incarico di amministratore

1.4.1.5 Il compenso dell'amministratore e l'obbligo di comunicazione del preventivo

1.4.1.6 La durata dell'incarico dell'amministratore

1.4.2 La gestione finanziaria del condominio

1.4.3 La manutenzione del condominio

1.4.4 Formazione e modifica del regolamento di condominio

1.4.5 Lo scioglimento del condominio

CAPITOLO II – La costituzione dell'assemblea condominiale

2.1 Premessa

2.2 I soggetti legittimati alla convocazione dell'assemblea

2.3 I soggetti legittimati a intervenire all'assemblea

2.3.1 Proprietà

2.3.2 Comunione

2.3.3 Decesso del condomino

2.3.4 Vendita

2.3.5 Usufrutto

2.3.6 Locazione e leasing

2.4 Il conflitto di interessi

2.5 Il principio dell'apparenza in ambito condominiale

2.6 La privacy e la gestione dell'assemblea

2.7 I requisiti dell'avviso di convocazione

2.7.1 Forma

2.7.2 Luogo, data e ora dell'assemblea

2.7.3 L'ordine del giorno

2.7.4 I termini da rispettare per l'invio dell'avviso di convocazione

2.8 La partecipazione informata all'assemblea condominiale

2.9 La costituzione dell'assemblea condominiale

2.10 La verifica del quorum costitutivo

2.11 La partecipazione delegata

2.12 Ruolo e compiti del presidente, del segretario e dell'amministratore

2.13 L'assemblea del c.d. supercondominio

2.14 L'assemblea condominiale in videoconferenza

CAPITOLO III – Le deliberazioni assembleari

3.1 La discussione

3.1.1 Comunicazione efficace e gestione dei conflitti in ambito assembleare

3.2 La votazione

3.2.1 Il dissenso e l'astensione

3.2.2 Il conflitto di interessi

3.3 Le deliberazioni assembleari

3.4 I quorum deliberativi

3.4.1 Le maggioranze semplici

3.4.2 Le maggioranze qualificate

3.4.2.1 La nomina e la revoca dell'amministratore

3.4.2.2 Liti attive e passive che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore

3.4.2.3 La ricostruzione dell'edificio

3.4.2.4 Le riparazioni straordinarie di notevole entità

3.4.2.5 Le altre maggioranze qualificate di cui all'art. 1136, comma 4, c.c.

3.4.2.6 Le innovazioni

3.4.3 Gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122-bis c.c.)

3.4.4 Le maggioranze agevolate

3.4.4.1 Le barriere architettoniche

3.4.4.2 I parcheggi

3.4.4.3 Il riscaldamento

3.4.4.4 Le antenne e gli impianti satellitari

3.4.4.5 Le infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli

3.4.4.6 Le altre maggioranze speciali introdotte dalla legge n. 220/2012 di riforma della disciplina del condominio negli edifici

3.5 Le maggioranze agevolate previste per gli interventi di riqualificazione dalla legge n. 55/2019 di conversione del c.d.

Decreto sblocca cantieri

3.6 Riepilogo

3.7 La verbalizzazione

3.7.1 L'efficacia giuridica del verbale assembleare

3.7.2 La forma del verbale assembleare

3.7.3 Il contenuto del verbale

3.7.4 La registrazione audio e video dell'assemblea

3.7.5 La trascrizione del verbale nel registro tenuto dall'amministratore

3.7.6 La comunicazione agli assenti

CAPITOLO IV – L'impugnazione delle deliberazioni assembleari

4.1 Premessa

4.2 L'invalidità delle deliberazioni assembleari

4.3 La legittimazione all'azione e l'interesse ad agire

4.4 Le modalità di impugnazione delle deliberazioni assembleari

4.5 La mediazione

4.6 Il giudice competente

4.6.1 Le nuove competenze del giudice onorario di pace (c.d. G.O.P.)

Bibliografia

Indice analitico

Elenco dei materiali online

CAPITOLO I – Le attribuzioni dell’assemblea condominiale.....	» 11
1.1 L’assemblea e gli altri organismi del condominio.....	» 11
1.2 I poteri dell’assemblea.....	» 13
1.3 Gli obblighi in capo all’assemblea.....	» 16
1.4 Le attribuzioni dell’assemblea: l’art. 1135 c.c.....	» 17
1.4.1 Il rapporto tra assemblea e amministratore.....	» 17
1.4.1.1 L’amministratore.....	» 19
1.4.1.2 Le attribuzioni dell’amministratore.....	» 21
1.4.1.3 La scelta dell’amministratore.....	» 29
1.4.1.4 I requisiti per l’assunzione dell’incarico di amministratore.....	
» 31	
1.4.1.5 Il compenso dell’amministratore e l’obbligo di comunicazione del preventivo.....	» 33
1.4.1.6 La durata dell’incarico dell’amministratore.....	» 35
1.4.2 La gestione finanziaria del condominio.....	» 38
1.4.3 La manutenzione del condominio.....	» 43
1.4.4 Formazione e modifica del regolamento di condominio.....	» 45

1.4.5 Lo scioglimento del condominio.....	» 47
CAPITOLO II – La costituzione dell’assemblea condominiale.....	» 49
2.1 Premessa.....	» 49
2.2 I soggetti legittimati alla convocazione dell’assemblea.....	» 51
2.3 I soggetti legittimati a intervenire all’assemblea.....	» 52
2.3.1 Proprietà.....	» 52
2.3.2 Comunione.....	» 54
2.3.3 Decesso del condomino.....	» 56
2.3.4 Vendita.....	» 57
2.3.5 Usufrutto.....	» 59
2.3.6 Locazione e leasing.....	» 62
2.4 Il conflitto di interessi.....	» 66
2.5 Il principio dell’apparenza in ambito condominiale.....	» 68
2.6 La privacy e la gestione dell’assemblea.....	» 71
2.7 I requisiti dell’avviso di convocazione.....	» 73
2.7.1 Forma.....	» 73
4 INDICE	
2.7.2 Luogo, data e ora dell’assemblea.....	Pag. 75

2.7.3 L'ordine del giorno.....	» 77
2.7.4 I termini da rispettare per l'invio dell'avviso di convocazione.....	» 79
2.8 La partecipazione informata all'assemblea condominiale.....	» 82
2.9 La costituzione dell'assemblea condominiale.....	» 84
2.10 La verifica del quorum costitutivo.....	» 85
2.11 La partecipazione delegata.....	» 91
2.12 Ruolo e compiti del presidente, del segretario e dell'amministratore.....	» 96
2.13 L'assemblea del c.d. supercondominio.....	» 100
2.14 L'assemblea condominiale in videoconferenza.....	» 103
CAPITOLO III – Le deliberazioni assembleari.....	» 109
3.1 La discussione.....	» 109
3.1.1 Comunicazione efficace e gestione dei conflitti in ambito assembleare.....	
»	110
3.2 La votazione.....	» 112
3.2.1 Il dissenso e l'astensione.....	» 116
3.2.2 Il conflitto di interessi.....	» 117
3.3 Le deliberazioni assembleari.....	» 120
3.4 I quorum deliberativi.....	» 122

3.4.1 Le maggioranze semplici.....	» 122
3.4.2 Le maggioranze qualificate.....	» 123
3.4.2.1 La nomina e la revoca dell'amministratore.....	» 123
3.4.2.2 Liti attive e passive che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore.....	» 124
3.4.2.3 La ricostruzione dell'edificio.....	» 125
3.4.2.4 Le riparazioni straordinarie di notevole entità.....	» 126
3.4.2.5 Le altre maggioranze qualificate di cui all'art. 1136, comma 4, c.c.....	» 127
3.4.2.6 Le innovazioni.....	» 128
3.4.3 Gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122-bis c.c.).....	» 133
3.4.4 Le maggioranze agevolate.....	» 134
3.4.4.1 Le barriere architettoniche.....	» 135
3.4.4.2 I parcheggi.....	» 141
3.4.4.3 Il riscaldamento.....	» 142
3.4.4.4 Le antenne e gli impianti satellitari.....	» 146
3.4.4.5 Le infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli.....	» 147

3.4.4.6 Le altre maggioranze speciali introdotte dalla legge

n. 220/2012 di riforma della disciplina del condominio

negli edifici..... » 147

3.5 Le maggioranze agevolate previste per gli interventi di riqualificazione

dalla legge n. 55/2019 di conversione del c.d. Decreto sblocca cantieri... » 150

3.6 Riepilogo..... » 151

INDICE 5

3.7 La verbalizzazione..... Pag. 155

3.7.1 L'efficacia giuridica del verbale assembleare..... » 156

3.7.2 La forma del verbale assembleare..... » 158

3.7.3 Il contenuto del verbale..... » 159

3.7.4 La registrazione audio e video dell'assemblea..... » 163

3.7.5 La trascrizione del verbale nel registro tenuto dall'amministratore. » 168

3.7.6 La comunicazione agli assenti..... » 168

CAPITOLO IV – L'impugnazione delle deliberazioni assembleari..... » 171

4.1 Premessa..... » 171

4.2 L'invalidità delle deliberazioni assembleari..... » 171

4.3 La legittimazione all'azione e l'interesse ad agire..... » 178

4.4 Le modalità di impugnazione delle deliberazioni assembleari..... » 182

4.5 La mediazione..... » 187

4.6 Il giudice competente..... » 191

4.6.1 Le nuove competenze del giudice onorario di pace (c.d. G.O.P.).. » 193

Bibliografia » 195

Indice analitico » 197

Elenco dei materiali online

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546

oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it

www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

