

# MANUALE OPERATIVO DEL CONDOMINIO

Prezzo: **Prezzo di listino** 54,00 € **Prezzo a te riservato** 51,30 €



Codice	9788891637727
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	12 set 2020
Reparto	Diritto, Immobili, LIBRI
Argomento	Condominio, Condominio e amministrazione
Autore	Serra Massimo
Edizione	1
Editore	Maggioli

## Descrizione

---

Il volume risulta essere unico nel suo genere nel panorama editoriale.

Nella filosofia Maggioli il testo è stato concepito per essere fruito rapidamente da operatori del settore e non, fino a fornire nozioni giuridiche sempre con finalità pratiche.

La tematica condominiale è solita essere analizzata con poca attenzione ma oggi è stata trattata come una vera e propria branca del diritto civile e come tale merita di essere esaminata completamente.

Dalla lettura dei singoli capitoli emergono chiari i concetti e lo stile esplicativo raggiunge l'obiettivo di implementare la conoscenza individuale.

L'opera riesce a dare una nozione completa e non vi è argomento che sia trattato parzialmente.

Infatti dopo l'inquadramento del condominio e delle proprietà dello stesso si passa alla trattazione dei rapporti tra condominio e terzi e tra i condomini, fino ad avere chiarezza sulla ripartizione delle spese e sulle tabelle millesimali, con la esaustiva trattazione della figura dell'amministratore, sui vizi delle assemblee e sulla modalità della videosorveglianza.

L'appendice a cura del Presidente della ASS.I.A.C., Concetta Cinque, esamina le possibilità che l'ordinamento concede ai condomini per svolgere le assemblee sotto l'emergenza sanitaria legata al Covid-19.

Il testo risulta un vero e proprio strumento indispensabile per chi vuole o deve essere sempre aggiornato sul condominio.

La formula unica dell'esposizione delle tematiche fa di quest'opera un fondamentale compagno per il "viaggio lavorativo" ed un prezioso testo formativo, necessario ad ogni livello di conoscenza.

### Capitolo I – Natura giuridica del condominio

1. Nascita del concetto di condominio
2. La distinzione tra comunione e condominio e la nascita del condominio
3. Le tesi sulla natura giuridica
4. Il dibattito sulla natura giuridica dopo la legge 11 dicembre 2012, n. 220.

### Capitolo II – I rapporti tra comunione e condominio

1. Introduzione
2. Nozione e costituzione
  - 2.1. Segue: tipologie
3. Il concetto di quota
  - 3.1. Segue: la disponibilità della quota
4. I diritti. L'uso delle cose comuni
  - 4.1. Segue: le innovazioni e le modifiche in tema di condominio. L'installazione dell'antenna televisiva sul lastrico solare
  - 4.2. Segue: l'indivisibilità. Rinvio
  - 4.3. Segue: l'usucapione
5. Gli obblighi
6. L'assemblea
  - 6.1. Segue: l'impugnazione delle delibere assembleari. Rinvio

- 7. L'amministratore
- 8. Il regolamento
- 9. Le vicende modificative
  - 9.1. La divisione della comunione
    - 9.1.1. Segue: particolari forme di divisione
  - 9.2. Lo scioglimento del condominio
    - 9.2.1. Segue: Il perimento. Rinvio
- 10. Situazioni immobiliari affini
  - 10.1. La multiproprietà immobiliare (o reale)
  - 10.2. I consorzi di urbanizzazione
  - 10.3. Il c.d. patto tontinario

#### Giurisprudenza

#### Capitolo III – La proprietà condominiale

- 1. Premessa
- 2. L'articolo di riferimento e la modalità di classificazione
- 3. L'art. 1117 c.c. Parti comuni dell'edificio
- 4. Il supercondominio
- 5. Il condominio parziale
- 6. I muri condominiali
- 7. I tetti di copertura ed il lastrico solare di proprietà esclusiva
- 8. L'uso dei beni condominiali
- 9. Il regolamento di condominio e la gestione della proprietà (condominiale e non)

#### Capitolo IV – Il diritto di sopraelevazione

- 1. Natura giuridica del diritto e oggetto dello stesso
- 2. I soggetti legittimati all'esercizio: a chi spetta il diritto di sopraelevazione
- 3. L'indennizzo agli altri condomini: natura giuridica del diritto all'indennizzo
- 4. Limiti alla sopraelevazione
- 5. L'estinzione del diritto di sopraelevazione

#### Capitolo V – La disciplina della videosorveglianza

- 1. La disciplina ante riforma
- 2. La riforma del condominio del 2012
- 3. Gli impianti di videosorveglianza per le parti comuni: le attribuzioni dell'assemblea
- 4. La procedura da seguire e gli adempimenti dell'amministratore
- 5. La ripartizione delle spese
- 6. Casi particolari
- 7. La tensione tra il rispetto della privacy e le ragioni di sicurezza: l'entrata in vigore del GDPR

## 8. Le agevolazioni fiscali

### Capitolo VI – La disciplina delle spese

#### 1. Il regime della ripartizione delle spese: concetti generali

#### 2. Tipologie di spese

##### 2.1 Spese ordinarie

##### 2.2 Spese straordinarie

##### 2.3 Spese per innovazioni

##### 2.4 Spese di conservazione e spese di uso o di esercizio

#### 3. Le spese con carattere d'urgenza

##### 3.1 Spese anticipate da un singolo condomino (art. 1134 c.c.)

#### 4. La ripartizione delle spese tra soggetti differenti

##### 4.1 Usufruttuario e nudo proprietario

##### 4.2 Venditore e acquirente

##### 4.3 Coniugi separati o divorziati

##### 4.4 Inquilino e proprietario

#### 5. Il criterio legale di ripartizione delle spese

##### 5.1 La ripartizione in base ai millesimi

##### 5.2 La ripartizione in base al maggior utilizzo

##### 5.3 Il criterio dell'uso esclusivo

#### 6. Casi particolari di ripartizione delle spese

##### 6.1 Scale e ascensori (art. 1124 c.c.)

##### 6.2 Manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai (art. 1125 c.c.)

##### 6.3 Lastrici solari di uso esclusivo (art. 1126 c.c.)

#### 7. Le convenzioni in deroga di ripartizione delle spese

#### 8. I condomini morosi

#### 9. Prescrizione delle spese

### Capitolo VII – L'Amministratore: nomina, revoca, obblighi, attribuzioni

#### 1. La natura del rapporto che lega l'amministratore al condominio ed ai condòmini

#### 2. Requisiti soggettivi dell'amministratore

#### 3. L'obbligo di nomina dell'amministratore

#### 4. La nomina assembleare

#### 5. La nomina giudiziale

#### 6. La revoca

#### 7. Gli obblighi

#### 8. Le attribuzioni

#### Indice di giurisprudenza

## Capitolo VIII – L'assemblea di condominio

1. Natura e attribuzioni dell'assemblea condominiale
2. Le competenze dell'assemblea e il riparto di funzioni con l'amministratore
3. Il quorum costitutivo ed il quorum deliberativo
4. La convocazione
  - 4.1 Modalità di convocazione dell'assemblea e termini di notificazione
5. Il presidente ed il segretario dell'assemblea
6. Lo svolgimento dell'assemblea e la votazione
7. Il verbale assembleare
8. Soggetti legittimati a partecipare. Delega di condomini
9. La rappresentanza nel super condominio
10. Funzioni ed attribuzioni del consiglio di condominio

## Capitolo IX – I vizi della delibera condominiale: l'impugnazione e l'intervento a posteriori dell'assemblea sulla delibera viziata

1. Premessa: le interferenze con l'ortodossa procedura di attuazione della delibera assembleare
2. Considerazioni introduttive sui vizi della delibera assembleare
3. La delibera nulla
4. La delibera annullabile
5. L'impugnazione della delibera viziata: competenza e forma della domanda
6. La mediazione come condizione di procedibilità della domanda di impugnativa
7. Il termine per proporre l'impugnativa e la legittimazione ad impugnare
8. La sospensione dell'esecutività della delibera impugnata
9. I limiti del sindacato del giudice sulla delibera impugnata
10. L'intervento ex post dell'assemblea sulla delibera viziata

## Capitolo X – Le tabelle millesimali

1. Nozioni e definizioni generali: quadro normativo di riferimento
2. La revisione delle tabelle
  - 2.1. Procedimento
    - 2.1.1 La mediazione obbligatoria

## Indice giurisprudenza e argomenti

## Capitolo XI – Le ipotesi di responsabilità nel condominio

### Premessa. Il principio di condominalità

1. L'art. 2051 c.c
2. La responsabilità del condominio: natura, profili e focus giurisprudenziale
  - 2.1 Marciapiede ed aree di transito condominiali
  - 2.2 La condotta dei condomini
  - 2.3 Le infiltrazioni

## 2.4 Appalto di lavori

3. La responsabilità dei singoli condomini

4. La responsabilità degli affittuari

5. La responsabilità di persone incaricate dal condominio

6. La responsabilità dell'Amministratore di condominio

## Capitolo XII – Profili di fiscalità del condominio

### Introduzione

1. Il condominio e la fiscalità

2. Il condominio sostituito d'imposta

2.1 Le ritenute sui compensi corrisposti per prestazioni di lavoro dipendente e autonomo

2.2 Le ritenute sui corrispettivi corrisposti in dipendenza di contratti d'opera e di appalto

3. La fatturazione elettronica

3.1 Operazioni attive del condominio

3.2 Operazioni passive del condominio

4. Il condominio e gli adempimenti dichiarativi: la comunicazione dati, la certificazione delle spese agevolate, la certificazione unica, i quadri AC e K e il modello 770

4.1 La comunicazione dati e la certificazione delle spese agevolate

4.2 La certificazione Unica

4.3 I quadri AC e K del modello Redditi PF

4.4 Il modello 770

5. Le detrazioni fiscali del condominio

5.1 La cessione del credito d'imposta

5.2 Il credito d'imposta con lo sconto in fattura

5.3 La ristrutturazione edilizia ("bonus ristrutturazioni")

5.4 Il "bonus mobili"

5.5 La riqualificazione energetica l'"eco bonus"

5.6 Il "sisma bonus"

5.7 Il "bonus verde"

6. I controlli dell'Agenzia delle entrate e il disconoscimento delle detrazioni fiscali

7. Il condominio e l'imposta sul valore aggiunto (Iva)

7.1 L'"energia green" e l'Iva

7.2 L'energia elettrica e l'Iva

7.2 Il gas metano e l'Iva

## Capitolo XIII – Le barriere architettoniche

1. Introduzione

2. L'evoluzione del quadro normativo nazionale in tema di barriere architettoniche

3. Approfondimento: la “nozione” di barriere architettoniche
4. Le fonti internazionali: la ratifica della convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità
5. Gli interventi per il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche nel condominio
6. I limiti da rispettare nelle opere innovative
7. L’intervento più impegnativo: l’ascensore
8. La ripartizione delle spese
9. Il contributo statale per le opere
10. Le agevolazioni fiscali
11. Le disabilità fantasma e l’universal design
12. Gli orientamenti giurisprudenziali più recenti

#### Giurisprudenza

#### Capitolo XIV – L’ascensore

1. Introduzione e cenni generali
2. L’installazione dell’ascensore: i requisiti, i divieti e le maggioranze richieste per deliberare sulle innovazioni
3. Il regolamento condominiale, la sicurezza, le verifiche e la manutenzione

#### Capitolo XV – Il riscaldamento

1. La ripartizione delle spese del riscaldamento e i criteri di contabilizzazione
2. Le modifiche degli esistenti criteri legali o convenzionali di riparto delle spese sulle parti comuni
3. Scarsa erogazione di calore e mancato funzionamento dell’impianto di riscaldamento centralizzato
4. Il distacco dal riscaldamento centralizzato
  - 4.1 Condizioni per il distacco dall’impianto centralizzato
  - 4.2 Concorso delle spese del rinunziante alle spese
  - 4.3 Regolamento condominiale e distacco
5. La morosità del condomino
6. Riscaldamento e locazione
7. Indice della giurisprudenza

#### Capitolo XVI – Le aree destinate a parcheggio (tra codice civile e normativa pubblicistica)

1. Introduzione
2. Le fonti: la normativa speciale
3. (segue): il codice civile
4. Il ruolo del regolamento e dell’assemblea
5. Il posto auto condominiale
6. L’utilizzo del cortile condominiale
7. I posteggi a rotazione
8. Parcheggio, servitù e usucapione
9. Il diritto esclusivo

Appendice – Le assemblee di condominio al tempo del coronavirus

1. Assemblea di condominio: come convocarla e svolgerla nel rispetto delle norme Covid-19
2. Cosa cambia nelle “classiche assemblee condominiali”
3. Lo svolgimento della assemblea “anti covid-19”
4. Aspetto acustico
5. La convocazione, il verbale d’assemblea ed i suoi allegati
6. I costi dell’assemblea “fisica”
7. Assemblee da remoto e voto per corrispondenza
8. L’ipotesi delle assemblee “miste” (sistema misto assembleare)
9. Lavori straordinari senza delibera assembleare e prospettive di riforma

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546

oppure via mail a : [servizioclienti@libriprofessionali.it](mailto:servizioclienti@libriprofessionali.it)

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

