

# L'amministratore di condominio

di Gian Vincenzo Tortorici

## **IMPORTANTE**



Tutte le formule riportate nel Capitolo 13 sono disponibili on line e sono personalizzabili

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. **237**

**N.B.:** Nelle versioni digitali del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

EDIZIONI  
**FAG**  
MILANO

|

|

# Indice sistematico

## **Capitolo 1 - L'amministratore di condominio**

1.1	L'amministratore di condominio oggi .....	11
1.2	Gli adempimenti dell'amministratore.....	13
1.3	La gestione del condominio .....	15
1.4	I requisiti dell'amministratore .....	16
1.5	L'obbligatorietà della formazione.....	19
1.6	I corsi di formazione e di aggiornamento .....	22
1.7	Conclusioni .....	26

## **Capitolo 2 - Nomina e revoca**

2.1	La nomina .....	27
2.2	La revoca.....	29

## **Capitolo 3 - Poteri e doveri dell'amministratore**

3.1	La rappresentanza processuale .....	37
3.2	La rappresentanza sostanziale .....	42
3.3	La rappresentanza per i gravi difetti dell'edificio.....	43
3.4	Le attribuzioni dell'amministratore .....	44
3.5	Il passaggio di consegne .....	55
3.6	La privacy .....	57

## Capitolo 4 - Il rendiconto, il regolamento, le tabelle millesimali

<b>4.1</b>	Il rendiconto.....	<b>65</b>
4.1.1	Natura del rendiconto .....	<b>65</b>
4.1.2	Il rendiconto - approvazione .....	<b>67</b>
4.1.3	La richiesta di decreto ingiuntivo.....	<b>68</b>
4.1.4	Anticipo di spese da parte dell'amministratore.....	<b>70</b>
<b>4.2</b>	Il regolamento condominiale.....	<b>70</b>
4.2.1	La gestione del condominio .....	<b>70</b>
4.2.2	Il regolamento, così detto, contrattuale.....	<b>71</b>
4.2.3	Il regolamento assembleare .....	<b>73</b>
4.2.4	Fattispecie varie .....	<b>74</b>
<b>4.3</b>	Le tabelle millesimali.....	<b>78</b>
4.3.1	Loro funzione e natura .....	<b>78</b>
4.3.2	La revisione .....	<b>80</b>
<b>4.4</b>	Conclusioni .....	<b>83</b>

## Capitolo 5 - L'assemblea di condominio

<b>5.1</b>	Funzione dell'assemblea e dell'amministratore.....	<b>85</b>
5.1.1	Obblighi dell'assemblea .....	<b>87</b>
<b>5.2</b>	Convocazione dell'assemblea condominiale.....	<b>89</b>
5.2.1	Competenza dell'amministratore .....	<b>89</b>
5.2.2	I termini di convocazione .....	<b>91</b>
5.2.3	Luogo della comunicazione .....	<b>92</b>
5.2.4	L'ordine del giorno .....	<b>92</b>
<b>5.3</b>	Verbale d'assemblea.....	<b>93</b>
5.3.1	Funzione .....	<b>93</b>
5.3.2	La sottoscrizione.....	<b>94</b>
5.3.3	Le indicazioni del verbale.....	<b>94</b>
<b>5.4</b>	Ruolo del conduttore .....	<b>95</b>
5.4.1	Diritti del conduttore .....	<b>95</b>
<b>5.5</b>	Tabella delle maggioranze assembleari .....	<b>96</b>

## Capitolo 6 - Le parti comuni dell'edificio

<b>6.1</b>	Gestione delle parti comuni .....	<b>99</b>
6.1.1	L'art. 1117 Codice civile.....	<b>99</b>
6.1.2	Le spese .....	<b>102</b>

6.1.3	Il sottosuolo.....	104
6.1.4	I cancelli.....	105
6.1.5	Il decoro architettonico.....	106
6.1.6	Il tetto .....	108
6.1.7	Il sottotetto.....	110
6.1.8	Le scale.....	111
6.1.9	I cortili .....	112
<b>6.2</b>	<b>Impianti e opere.....</b>	<b>115</b>
6.2.1	Le fognature .....	117
6.2.2	L'impianto idrico .....	117
6.2.3	L'impianto elettrico.....	120
6.2.4	L'impianto TV.....	123
6.2.5	Le piscine .....	127
<b>6.3</b>	<b>L'impianto dell'ascensore.....</b>	<b>130</b>
6.3.1	Generalità.....	130
6.3.2	Installazione di un nuovo impianto .....	131
6.3.3	Legge 13/1998 - ambito di applicazione .....	132
6.3.4	Interventi del portatore di handicap.....	134

## **Capitolo 7 - Impianti in genere**

<b>7.1</b>	<b>Le opere.....</b>	<b>139</b>
<b>7.2</b>	<b>Le fognature.....</b>	<b>141</b>
<b>7.3</b>	<b>L'impianto idrico .....</b>	<b>141</b>
<b>7.4</b>	<b>L'impianto elettrico.....</b>	<b>144</b>
<b>7.5</b>	<b>L'impianto TV .....</b>	<b>148</b>
<b>7.6</b>	<b>Le piscine.....</b>	<b>151</b>

## **Capitolo 8 - Gli impianti dell'ascensore e del riscaldamento centralizzato**

<b>8.1</b>	<b>L'impianto dell'ascensore.....</b>	<b>155</b>
8.1.1	Generalità.....	155
8.1.2	Installazione di un nuovo impianto .....	157
8.1.3	Legge 13/1998 - ambito di applicazione .....	157
8.1.4	Interventi del portatore di handicap.....	159
<b>8.2</b>	<b>L'Impianto di riscaldamento.....</b>	<b>163</b>
8.2.1	La disciplina degli impianti termici comuni.....	163

8.2.2	Distacco del singolo.....	164
8.2.3	L'impianto in generale .....	167
8.2.4	La sicurezza dell'impianto.....	168
8.2.5	Temperatura nei locali di abitazione.....	169
<b>Capitolo 9 - La sicurezza sul lavoro</b>		
9.1	La sicurezza dei lavoratori .....	173
<b>Capitolo 10 - Gli adempimenti fiscali</b>		
10.1	La fiscalità in Italia.....	181
	10.1.1 L'assoggettabilità fiscale.....	181
	10.1.2 Iva e compenso dell'amministratore.....	183
10.2	La fiscalità del condominio .....	184
<b>Capitolo 11 - Le liti nel condominio</b>		
11.1	La risoluzione delle liti nel condominio.....	189
11.2	La mediazione.....	195
<b>Capitolo 12 - La gestione del condominio e dell'assemblea: competenze psico-socio relazionali</b>		
12.1	Introduzione.....	201
12.2	Il " <i>sistema condominio</i> " .....	202
	12.2.1 Definizione .....	202
12.3	Il conflitto.....	203
	12.3.1 Definizione.....	203
	12.3.2 Forme di conflitto e livelli di escalation.....	204
	12.3.3 La gestione del conflitto.....	205
	12.3.4 La mediazione .....	206
12.4	La comunicazione .....	207
12.5	L'assemblea di condominio .....	209
	12.5.1 Un punto di arrivo.....	209
	12.5.2 Interculturalità.....	211

**Capitolo 13 - Formule**

<b>13.1</b>	Contestazione di inadempimento ad un appaltatore.....	<b>214</b>
<b>13.2</b>	Controversia giudiziaria sulla proprietà di un appartamento: conseguenze per il pagamento delle spese .....	<b>214</b>
<b>13.3</b>	Convocazione d'assemblea .....	<b>215</b>
<b>13.4</b>	Immissioni di rumori.....	<b>215</b>
<b>13.5</b>	Infiltrazioni d'acqua .....	<b>216</b>
<b>13.6</b>	Mantenimento della cosa comune.....	<b>217</b>
<b>13.7</b>	Passaggio di consegne tra amministratori .....	<b>218</b>
<b>13.8</b>	Richiesta danni alla proprietà limitrofa.....	<b>218</b>
<b>13.9</b>	Richiesta delle spese condominiali.....	<b>219</b>
<b>13.10</b>	Richiesta di rimozione di cablaggi elettrici per interventi manutentivi .....	<b>219</b>
<b>13.11</b>	Richiesta per danni dell'appartamento di proprietà esclusiva ..	<b>220</b>
<b>13.12</b>	Richiesta risarcimento danni all'assicurazione.....	<b>221</b>
<b>13.13</b>	Riparazione di un terrazzo di proprietà privata.....	<b>221</b>
<b>13.14</b>	Servitù di passo .....	<b>222</b>
<b>13.15</b>	Validità di una delibera condominiale .....	<b>222</b>
<b>13.16</b>	Diffida ad adempiere.....	<b>223</b>
<b>13.17</b>	Contestazione per occupazione abusiva di un bene comune...	<b>224</b>
<b>13.18</b>	Lavori di rifacimento terrazza a livello .....	<b>224</b>
<b>13.19</b>	Convocazione assemblea per lavori inerenti all'adeguamento dell'ascensore ex DPR 30 aprile 1999, n. 162 .....	<b>225</b>
<b>13.20</b>	Lettera per uso improprio del vano scale e pianerottolo.....	<b>226</b>
<b>13.21</b>	Lettera dell'amministratore a un condomino che ha ristrutturato il suo appartamento .....	<b>226</b>
<b>13.22</b>	Lettera per vietare il parcheggio di autoveicoli nel cortile condominiale .....	<b>227</b>
<b>13.23</b>	Lettera di invito al ripristino delle opere messe in essere .....	<b>227</b>
<b>13.24</b>	Lettera di assunzione dell'incarico da parte dell'amministratore...	<b>228</b>
<b>13.25</b>	Lettera di dimissioni dell'amministratore e convocazione di nuova assemblea per sostituzione.....	<b>229</b>

<b>13.26</b> Richiesta da parte dell'amministratore della documentazione al precedente amministratore .....	<b>229</b>
<b>13.27</b> Avviso di convocazione di assemblea ordinaria .....	<b>230</b>
<b>13.28</b> Avviso di convocazione di assemblea straordinaria.....	<b>231</b>
<b>13.29</b> Avviso di convocazione di assemblea straordinaria ex art. 66 disp. att. Codice civile .....	<b>231</b>
<b>13.30</b> Verbale di assemblea di prima convocazione.....	<b>232</b>
<b>13.31</b> Verbale di assemblea ordinaria e rendiconto preventivo .....	<b>233</b>
<b>13.32</b> Diffida all'adempimento in caso di contratto di appalto .....	<b>235</b>