

Indice

PREFAZIONE	11
1 LE PARTI COMUNI	
1.1 Ampliamento dei beni comuni (art. 1)	16
1.2 Criteri-guida per individuare i beni comuni	24
2 CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO	
2.1 Il Supercondominio (art. 2)	28
2.2 Il piccolo condominio o minicondominio	30
2.3 Condominio parziale e condominio complesso	32
3 PARTI COMUNI: LE VICENDE	
3.1 La rinuncia alle parti comuni (art. 3)	35
3.2 L'indivisibilità delle parti comuni (art. 4)	38
4 PARTI COMUNI: LE INNOVAZIONI	
4.1 Le innovazioni (art. 5)	41
4.2 Le innovazioni agevolate	44
4.3 Le innovazioni vietate	47
4.4 Le innovazioni «modificative» delle destinazioni di uso (art. 2)	48
4.5 Le innovazioni «gravose o voluttuarie»	51
5 PARTI COMUNI: LIMITI ALL'AZIONE DEL SINGOLO	
5.1 Le innovazioni (art. 5)	53
5.2 Opere su parti di proprietà o uso individuale (art. 6)	55
5.3 Impianti non centralizzati ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 7)	57
5.4 Gestione di iniziativa individuale (art. 13)	61

6	IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	
6.1	Il contenuto del regolamento di condominio (art. 16)	65
6.2	Il regolamento assembleare e il regolamento contrattuale . . .	70
6.3	Infrazioni al regolamento di condominio (art. 24)	72
6.4	La trascrizione del regolamento di condominio (art. 17)	73
7	I MILLESIMI	
7.1	La funzione dei millesimi (art. 22)	77
7.2	Le tabelle millesimali (art. 23)	80
7.3	La ripartizione delle spese: (l'art. 1124)	84
8	L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	
8.1	I requisiti per la nomina (art. 25)	87
8.2	La nomina (art. 9)	93
8.3	La cessazione dell'incarico	101
8.4	La revoca (art. 19)	102
9	LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE	
9.1	Le attribuzioni dell'amministratore	107
	<i>9.1.1. Tenuta di 4 registri (art. 1130, numeri 6 e 7 Codice Civile)</i>	111
	<i>9.1.2. Tenuta della documentazione contabile riguardante lo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio</i>	112
	<i>9.1.3. Dovere di riscuotere i contributi ed erogare le spese</i> . .	113
	<i>9.1.4. Obbligo di apertura di un conto corrente</i>	113
	<i>9.1.5. Obbligo di consegnare la documentazione</i>	114
	<i>9.1.6. Obbligo di attivazione del sito internet</i>	114
	<i>9.1.7. Partecipazione e collaborazione a programmi e progetti</i>	115
9.2	Il rendiconto condominiale (art. 11)	115
9.3	La rappresentanza	119

10	I DEBITI DEL CONDOMINIO	
10.1	La riscossione dei contributi (art. 18)	121
10.2	I debiti verso il condominio	123
	10.2.1. <i>Sospensione dei servizi</i>	123
	10.2.2. <i>Il decreto ingiuntivo</i>	125
	10.2.3. <i>Contributi pre-deducibili (art. 30)</i>	126
	10.2.4. <i>Responsabilità solidale tra dante e avente causa</i> . . .	127
10.3	I debiti verso terzi	129
11	L'ASSEMBLEA DEGLI «AVENTI DIRITTO»	
11.1	La convocazione dell'assemblea (art. 20)	131
11.2	Gli aventi diritto ad essere convocati (art. 24).	137
12	I QUORUM	
12.1	I quorum costitutivi e deliberativi (art. 14)	143
12.2	Costituzione e delibere	146
12.3	I quorum deliberativi	148
	12.3.1. <i>Il quorum millesimale ordinario</i>	148
	12.3.2. <i>Il quorum millesimale eccezionale o quorum assoluto</i>	149
	12.3.3. <i>Quorum qualificato o innovativo</i>	150
13	LE IMPUGNAZIONI	
13.1	Impugnazione delle delibere (art. 15)	157
13.2	Delibere nulle e annullabili: legittimati all'impugnazione.	160
13.3	Soluzioni extragiudiziarie	163
13.4	Le impugnazioni dei provvedimenti dall'amministratore	164
14	LITI IN CONDOMINIO	
14.1	La Mediazione (art. 25)	167
14.2	Il foro speciale (art. 31)	171