

## INDICE

<b>Presentazione dell'opera</b> .....	11
<b>1. L'assemblea di condominio, definizione, attribuzioni e compiti</b> .....	13
1.1. L'assemblea e la sua tipizzazione nella legge e nella prassi.....	13
1.1.2. I soggetti legittimati a partecipare all'assise condominiale .....	19
1.1.3. Gli aventi diritto a partecipare all'assise condominiale e la tutela della privacy .....	23
1.1.4. Le competenze dell'assemblea .....	25
1.1.5. Assise ordinaria e straordinaria .....	33
1.1.6. L'horror vacui dell'assise condominiale. L'ipotesi di sua stasi ed i connessi rimedi .....	34
<b>2. La convocazione dell'assemblea di condominio</b> .....	37
2.1. I soggetti legittimati alla convocazione dell'assemblea.....	37
2.1.2. La convocazione dell'assemblea condominiale da parte dell'amministratore .....	38
2.1.3. La convocazione dell'assemblea da parte del condomino negli enti condominiali dotati della figura dell'amministratore .....	42
2.1.4. La convocazione dell'assemblea negli enti condominiali privi della figura dell'amministratore .....	47
2.2. Le modalità di convocazione assembleare .....	49
2.3. La convocazione a mezzo fax .....	51
2.4. La convocazione a mezzo posta elettronica certificata .....	52
2.5. La convocazione a mezzo posta elettronica ordinaria - criticità .....	53
2.6. La convocazione a mezzo posta raccomandata.....	54
2.7. La convocazione a mezzo consegna a mano .....	56
2.8. L'avviso di convocazione assembleare .....	57
2.8.1. Il contenuto dell'avviso di convocazione assembleare .....	58
2.9. Il luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale .....	58
2.9.1. La partecipazione virtuale - L'assemblea condominiale telematica? .....	60
2.9.2. L'assemblea telematica ed i bonus al 110% .....	64
2.10. La data e l'orario di svolgimento dell'assemblea condominiale .....	66
2.11. L'ordine del giorno dell'assemblea condominiale .....	68
2.12. Termini di comunicazione dell'avviso di convocazione assembleare ....	70
2.13. I soggetti destinatari dell'avviso di convocazione .....	72
2.13.1. I titolari di altri diritti reali .....	73
2.13.2. Il conduttore .....	73

2.14	La convocazione dell'assemblea finalizzata alla modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni .....	74
<b>3.</b>	<b>L'Assemblea di condominio. Lo svolgimento.....</b>	<b>77</b>
3.1	Inquadramento generale .....	77
3.2	L'incontro dei condomini .....	78
3.3	La nomina del Presidente e del Segretario - La partecipazione dell'Amministratore .....	79
3.4	La conta dei presenti - La delega .....	87
3.5	La partecipazione del soggetto rappresentante della comunione - Conta dei presenti .....	90
3.6	I quorum costitutivi assembleari .....	92
3.7	La discussione degli argomenti posti all'ordine del giorno .....	93
3.8	La votazione - Forme e modalità .....	96
3.8.1	La votazione - Plurime proprietà - Immobile in comproprietà - Condominio parziale .....	98
3.9	I quorum deliberativi - La maggioranza semplice .....	100
3.9.1	I quorum deliberativi - Le maggioranze qualificate e quelle aggravate .....	102
3.10	Il verbale assembleare - Forma e valore legale .....	107
3.10.1	Il verbale assembleare della deliberazione modificativa delle destinazioni d'uso delle parti comuni .....	109
<b>4.</b>	<b>La tipologia delle deliberazioni assembleari condominiali .....</b>	<b>111</b>
4.1	Introduzione. Delibere decisorie, di indirizzo o programmatiche .....	111
4.2	La nomina dell'amministratore e la sua revoca .....	112
4.2.1	La conferma dell'amministratore .....	115
4.3	Le liti in condominio ed il dissenso .....	117
4.4	Le transazioni giudiziali .....	118
4.5	Eliminazione delle barriere architettoniche .....	119
4.6	Il preventivo di spesa e la contabilità condominiale .....	121
4.6.1	Il rendiconto condominiale e l'eventuale destinazione del residuo attivo .....	122
4.7	La sostituzione delle delibere precedenti .....	123
4.8	Le Multe condominiali .....	124
4.9	La contestazione dei provvedimenti dell'amministratore condominiale ..	125
4.10	Il servizio di portierato .....	126
4.11	La gestione del parcheggio condominiale .....	127
4.12	Gli impianti condominiali e le varie loro sottospecie .....	128
4.12.1	Gli impianti fotovoltaici e radiotelevisivi .....	128
4.12.2	Gli impianti ad uso esclusivo .....	129
4.13	Approvazione del regolamento di condominio e sue modifiche .....	130
4.14	Approvazione delle tabelle millesimali e loro modifica .....	131
4.15	Nomina dell'Avvocato di fiducia e dei Consulenti di parte .....	132

---

4.16	La mediazione obbligatoria condominiale .....	133
4.17	Gravi difetti dell'edificio condominiale .....	135
4.18	L'istituzione del Consiglio di condominio .....	136
4.19	L'assicurazione condominiale .....	137
4.20	La pulizia della scala dell'edificio condominiale .....	138
4.21	La revisione condominiale .....	138
4.22	I contratti di fornitura energetica .....	139
4.23	Lavori di straordinaria manutenzione dell'edificio condominiale .....	140
4.24	Le innovazioni vietate, gravose o voluttuarie dell'edificio condominiale .	141
4.25	Dispensa dalla procedura di recupero coatto dei crediti condominiali ...	142
4.26	La installazione dell'impianto di video sorveglianza condominiale .....	142
4.27	Il sito internet condominiale .....	144
4.28	Lo scioglimento del condominio .....	144
<b>5.</b>	<b>L'Assemblea Super condominiale e le sue peculiarità .....</b>	<b>147</b>
5.1	La nozione di Super condominio e le sue caratteristiche peculiari .....	147
5.2	L'assemblea super condominiale con meno di sessanta partecipanti ...	149
5.3	L'assemblea super condominiale con più di sessanta partecipanti .....	149
5.4	Lo svolgimento dei lavori assembleari super condominiali e la delibe- razione .....	151
<b>6.</b>	<b>La Patologia delle deliberazioni assembleari ed i rimedi proces- suali .....</b>	<b>153</b>
6.1	Il principio maggioritario e l'impugnazione delle delibere assembleari ..	153
6.2.	Le diverse tipologie di vizi della delibera assembleare - La summa divisio tra nullità e annullabilità .....	155
6.3.	Il procedimento di impugnazione: forma della domanda e rito .....	157
 <b>Appendice</b>		
	Normativa di Riferimento .....	168
	Tabella riepilogativa dei quorum costitutivi e deliberativi .....	186
	Formulario .....	193
	Bibliografia .....	207