

# L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Carmen Michelotti



Le formule riportate in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. 271

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

|

|

# Indice sistematico

## **PARTE 1 - Chi è l'amministratore di condominio, chi può esercitare questa attività**

**Capitolo 1 - In cosa consiste l'attività di amministrazione ..... 13**

### **Capitolo 2 - Requisiti per svolgere l'attività di amministratore**

- 1. Chi può svolgere questa attività..... 17
  - 1.1. Mandato ..... 17
  - 1.2. Persone giuridiche ..... 19
  - 1.3. Persone fisiche ..... 22

### **Capitolo 3 - Nomina, proroga, remunerazione, revoca e dimissioni**

- 1. Nomina..... 25
  - 1.1. Legittimazione: ovvero chi può nominare l'amministratore.... 25
  - 1.2. Presupposti..... 26
  - 1.3. Forma della nomina e accettazione dell'incarico ..... 26
  - 1.4. Pubblicità..... 28
- 2. Cessazione dall'incarico ..... 28
  - 2.1. Dimissioni..... 29
  - 2.2. Revoca..... 30
  - 2.3. Successione di amministratori ..... 32
- 3. Remunerazione ..... 33
- 4. Formule ..... 35
  - 001** Lettera di accettazione incarico..... 35
  - 002** Fattura per prestazioni professionali di amministratore iscritto alla cassa di previdenza e assistenza relativa alla propria professione ..... 36

<b>003</b>	Fattura per prestazioni professionali di amministratore non iscritto alla cassa di previdenza e assistenza relativa alla propria professione .....	37
<b>004</b>	Lettera di dimissioni.....	38
<b>005</b>	Verbale di passaggio di consegne tra l'amministratore uscente e il nuovo amministratore.....	39

## PARTE 2 - Doveri, obblighi e adempimenti

### Capitolo 4 - Gestione condominiale

<b>1.</b>	Doveri e obblighi in generale.....	43
<b>2.</b>	Nello specifico: doveri e obblighi inerenti la gestione condominiale .....	43
<b>2.1.</b>	Eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto e curare l'osservanza del regolamento di condominio.....	46
<b>2.1.1.</b>	<i>Assemblea</i> .....	46
<b>2.1.2.</b>	<i>Regolamento di condominio</i> .....	67
<b>2.2.</b>	Disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini .....	79
<b>2.2.1.</b>	<i>Parti comuni: cosa sono</i> .....	79
<b>2.2.2.</b>	<i>Uso delle parti comuni</i> .....	80
<b>2.2.3.</b>	<i>Modifiche e innovazioni sulle parti comuni</i> .....	82
<b>2.2.4.</b>	<i>Differenza tra modifiche e innovazioni</i> .....	84
<b>2.2.5.</b>	<i>Innovazioni e modifiche: fattispecie</i> .....	86
<b>2.2.6.</b>	<i>Pulizia delle parti comuni</i> .....	93
<b>2.3.</b>	Riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni .....	94
<b>2.4.</b>	Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio .....	95
<b>2.5.</b>	Eseguire gli adempimenti fiscali e curare la tenuta dei registri e della documentazione obbligatori .....	98
<b>2.6.</b>	Rendiconto .....	100
<b>2.7.</b>	Rimborsi ai condomini.....	102
<b>3.</b>	Responsabilità .....	103
<b>4.</b>	Formule .....	108
<b>006</b>	Esempio di lettera di convocazione di assemblea .....	108
<b>007</b>	Esempio di verbale di assemblea .....	109

<b>008</b>	Esempio di bilancio preventivo .....	110
<b>009</b>	Esempio di bilancio consuntivo.....	111

## Capitolo 5 - Adempimenti relativi agli impianti

<b>1.</b>	Antenne .....	119
<b>2.</b>	Ascensore .....	124
<b>2.1.</b>	Installazione, modifiche, verifiche e manutenzione .....	124
<b>2.1.1.</b>	<i>Installazione</i> .....	124
<b>2.1.2.</b>	<i>Modifiche</i> .....	125
<b>2.1.3.</b>	<i>Conseguenze in caso di inosservanza</i> .....	126
<b>2.1.4.</b>	<i>Verifiche</i> .....	126
<b>2.1.5.</b>	<i>Manutenzione</i> .....	127
<b>2.1.6.</b>	<i>Libretto dell'ascensore</i> .....	129
<b>2.1.7.</b>	<i>Precisazioni sull'ambito di applicazione</i> .....	129
<b>2.1.8.</b>	<i>Ascensori installati prima del 25 giugno 1999</i> .....	131
<b>2.2.</b>	Giurisprudenza.....	132
<b>3.</b>	Impianti termici.....	133
<b>3.1.</b>	Esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi .....	134
<b>3.2.</b>	Libretto .....	136
<b>3.3.</b>	Verifiche e controlli .....	137
<b>3.4.</b>	Obblighi del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto .....	137
<b>3.5.</b>	Definizione di ordinaria e straordinaria manutenzione relativamente agli impianti termici ai sensi del DPR 412/93.....	138
<b>4.</b>	Impianti relativi a fonti rinnovabili di energia e risparmio energetico .....	139
<b>4.1.</b>	Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni.....	140
<b>4.2.</b>	Esercizio degli impianti .....	140
<b>4.3.</b>	Controlli della Pubblica Amministrazione sugli impianti termici .....	140
<b>4.4.</b>	Sanzioni .....	141
<b>4.5.</b>	Giurisprudenza in materia di delibere concernenti il risparmio energetico.....	142
<b>5.</b>	Sicurezza in materia di impianti .....	145
<b>5.1.</b>	Dichiarazione di conformità.....	148
<b>5.2.</b>	Manutenzione degli impianti .....	148
<b>5.3.</b>	Verifiche.....	149
<b>5.4.</b>	Sanzioni .....	149

## Capitolo 6 - Fabbricato

1. Parcheggi.....	153
1.1. Giurisprudenza in materia.....	155
2. Barriere architettoniche.....	159
2.1. Contributi per la realizzazione.....	161
2.2. Giurisprudenza in materia.....	162
3. Cantieri temporanei o mobili .....	164
3.1. Definizione di cantiere temporaneo o mobile .....	164
3.2. Committente e responsabile dei lavori .....	165
3.3. Obblighi del committente o del responsabile dei lavori nella fase preliminare.....	165
3.4. Obblighi di comunicazione .....	167
3.5. Obblighi a carico di altri soggetti il cui adempimento il committente e il responsabile dei lavori sono tenuti a verificare .....	169
3.6. Responsabilità dei committenti e dei responsabili dei lavori .....	170
3.7. Requisiti professionali del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori .....	171
3.8. Piano di sicurezza e di coordinamento .....	172
3.9. Sanzioni .....	173
3.10. Contravvenzioni commesse dai coordinatori .....	174
4. Fascicolo del fabbricato .....	174

## Capitolo 7 - Contabilità e fisco

1. Contabilità e documentazione.....	191
2. Portiere .....	195
3. Ascensore .....	195
4. Fisco.....	196
4.1. Adempimenti .....	196
4.1.1. <i>Adempimenti tributari</i> .....	196
4.1.2. <i>Comunicazioni dell'amministratore di condominio all'anagrafe tributaria</i> .....	196
4.1.3. <i>Condominio come sostituto d'imposta</i> .....	197
4.2. Adempimenti relativi alla ristrutturazione dei fabbricati ....	200
4.2.1. <i>Come calcolare la detrazione</i> .....	204
4.2.2. <i>Immobili per i quali è possibile la detrazione</i> .....	205
4.2.3. <i>Soggetti che possono fruire del beneficio</i> .....	206
4.2.4. <i>Interventi e spese per i quali è possibile la detrazione</i> .....	207

4.2.5.	<i>Adempimenti necessari per poter fruire del beneficio fiscale</i>	211
4.2.6.	<i>Perdita del beneficio fiscale</i>	213
4.2.7.	<i>Agevolazioni relative al risparmio energetico</i>	214
4.3.	Adempimenti in riferimento alle singole imposte	218
5.	Formule	220
010	Esempio inventario parti comuni	220
011	Esempio registro anagrafe condominiale	220
012	Esempio registro contratti con i fornitori	220
013	Esempio tabelle millesimali	221
014	Esempio registro cassa	221
<b>Capitolo 8 - Privacy</b>		223

### PARTE 3 - Poteri e prerogative

<b>Capitolo 9 - Rappresentanza e altri poteri</b>		
1.	Rappresentanza	231
1.1.	Rappresentanza in giudizio	232
1.1.1.	<i>Riscossione coattiva degli oneri e delle spese</i>	238
1.1.2.	<i>Altre fattispecie particolari</i>	241
1.1.3.	<i>Notifica degli atti giudiziari</i>	243
2.	Gestione del contenzioso	244
2.1.	Le controversie più frequenti	244
2.2.	Il tentativo di conciliazione	250
3.	Altri poteri	254
4.	Vincolatività dei provvedimenti dell'amministratore	256
5.	Ratifica dell'operato dell'amministratore	257
6.	Formule	259
015	Esempio lettera di costituzione in mora	259
016	Esempio lettera sospensione servizi	260
<b>Capitolo 10 - L'amministratore dopo la riforma</b>		265
<b>Indice analitico</b>		267