

Condominio: il Manuale pratico

di Davide Guzzi

→ BOOKSITE

IMPORTANTE

Tutte le formule riportate nel Formulario sono disponibili on line e sono personalizzabili.

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. **255**

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 - Introduzione

1.1	Definizioni.....	11
1.1.1	Fondo, suolo e sottosuolo	11
1.1.2	Cortili, giardini e alberi	12
1.1.3	Fabbricato, fondamenta e muri.....	12
1.1.4	Finestre, luci e vedute	14
1.1.5	Tetti, coperture e loro accessori.....	15
1.1.6	Acqua e riscaldamento	16
1.1.7	Migliorie, addizioni e innovazioni	18
1.2	La riforma del 2013	20
1.2.1	Generalità.....	20
1.2.2	Novità per i condòmini	21
1.2.3	Novità per l'amministratore.....	26

Capitolo 2 - Funzionamento del condominio

2.1	Le regole e le norme applicabili.....	29
2.1.1	Natura del condominio	29
2.1.2	Regolamento di condominio	30
2.1.3	Tabelle millesimali	34
2.2	I condòmini e l'assemblea	40
2.2.1	Convocazione, deleghe e funzionamento dell'assemblea...	40
2.2.2	Le maggioranze costitutive e di voto	46
2.2.3	Diritti del condòmino	51
2.2.4	Doveri del condòmino.....	55
2.3	L'amministratore del condominio	60

2.3.1	Natura del ruolo	60
2.3.2	Eleggibilità e cause di decadenza	61
2.3.3	Nomina e revoca	62
2.3.4	Compiti e obblighi	64
2.3.5	Conto corrente, rendiconto e registri del condominio...	68
2.3.6	Compenso	73
2.4	La gestione del condominio	74
2.4.1	Manutenzioni e riparazioni.....	74
2.4.2	Rapporti di lavoro	82
2.4.3	La privacy comunitaria	94
2.4.4	Decisioni operative.....	96

Capitolo 3 - Parti del condominio

3.1	Le parti comuni	103
3.2	La struttura.....	105
3.2.1	Suolo e sottosuolo	105
3.2.2	Fondamenta e vespaio	106
3.2.3	Muri e solai	107
3.2.4	Scale e corridoi	112
3.2.5	Facciate e portici.....	113
3.2.6	Ingressi, porte e finestre	114
3.2.7	Balconi, terrazzi e verande	117
3.2.8	Tetti, làstrici solari, sottotetti e canne fumarie.....	119
3.2.9	Aree coperte e spazi per il custode.....	122
3.2.10	Cantine, autorimesse e posti auto	123
3.2.11	Cortili, giardini e altre aree scoperte	126
3.3	Gli impianti.....	128
3.3.1	Scarichi e impianto fognario.....	128
3.3.2	Acqua, riscaldamento e climatizzazione	130
3.3.3	Ascensori e altri impianti di sollevamento.....	136
3.3.4	Elettricità, antenne e parabole	141
3.3.5	Trasmissione dati via cavo.....	143

Capitolo 4 - Formulario

01_	Prima nomina dell'amministratore per i condomini che ne sono sprovvisti.....	149
02_	Convocazione assemblea su richiesta dei condòmini.....	150
03_	Convocazione assemblea ordinaria da parte dell'amministratore ..	151
04_	Verbale di assemblea deserta	152

05_Verbale di assemblea ordinaria/straordinaria	153
06_Anagrafe condominiale.....	154
07_Sollecito a condòmino moroso	157
08_Preavviso di sospensione servizi	158
09_Richiesta rata straordinaria	159
10_Spese urgenti sostenute dal condòmino	160
11_Lavori urgenti effettuati dall'amministratore.....	160
12_Contestazione violazioni di legge o di regolamento.....	161
13_Dimissioni dell'amministratore	162
14_Segnalazione disservizi da parte del condòmino.....	163
15_Passaggio di consegne fra amministratori.....	164
16_Denuncia sinistro alla società assicuratrice.....	165
17_Convocazione assemblea per contenziosi emersi	166
18_Dissenso del condòmino rispetto alle liti	166

Capitolo 5 - Appendice

5.1 Estratto del Codice civile	167
5.2 Estratto delle disposizioni di attuazione del Codice civile.....	201
5.3 Altre disposizioni di legge richiamate nel testo	206
5.3.1 Codice procedura civile	206
5.3.2 Codice penale	207
5.3.3 Ministero dei Lavori Pubblici - Circ. n. 12480 del 26/3/1966 - Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci...	207
5.3.4 Art. 16- <i>bis</i> DPR 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo unico delle imposte sui redditi) - Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici	213
5.3.5 Legge 9 gennaio 1989, n. 13	215
5.3.6 DM 14 giugno 1989, n. 236 Min. Lav. Pubblici - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche	215
5.3.7 D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'ambiente)	239

5.3.8 DM 10 febbraio 2014 Min. Svil. Econ. - Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013	240
---	-----

Indice analitico	243
-------------------------------	------------

Indice delle Tabelle

Tabella 1.1 Distanze minime per le nuove vedute	14
Tabella 1.2 Alcuni esempi di migliorie e innovazioni	19
Tabella 2.1 Vincoli dimensionali.....	30
Tabella 2.2 Attribuzioni dell'assemblea (art. 1135 c.c.)	41
Tabella 2.3 Convocazione dell'assemblea	43
Tabella 2.4 Quorum deliberativi per le innovazioni	47
Tabella 2.5 Quorum deliberativi (escluso le innovazioni)	49
Tabella 2.6 Principali tipologie di interventi edili in base alla norme urbanistiche.....	78
Tabella 2.7 Straordinari	90
Tabella 2.8 Sintesi elementi per la determinazione della retribuzione netta da erogare.....	91
Tabella 2.9 Composizione e contenuto del modello di versamento unificato F24.....	92
Tabella 3.1 Questioni relative al suolo e al sottosuolo.....	106
Tabella 3.2 Questioni relative alle distanze fra i muri	108
Tabella 3.3 Questioni relative ai muri divisorii e ai muri portanti ..	110
Tabella 3.4 Questioni relative ai muri di cinta.....	112
Tabella 3.5 Questioni relative a scale e corridoi.....	113
Tabella 3.6 Questioni relative alle facciate e ai portici	114
Tabella 3.7 Questioni relative agli ingressi, porte e finestre.....	116
Tabella 3.8 Tipologie di superfici orizzontali aperte e relative chiusure.....	117
Tabella 3.9 Balconi, terrazze e verande. Costruzione ex novo	118
Tabella 3.10 Questioni relative a balconi, terrazze e verande	119
Tabella 3.11 Questioni relative a tetti, lastre solari, sottotetti e canne fumarie	122
Tabella 3.12 Box, posti auto e parcheggi. Riparto spese	125

Tabella 3.13	Questioni relative a cantine, box e posti auto	126
Tabella 3.14	Questioni relative a cortili, giardini e aree scoperte	128
Tabella 3.15	Scarichi e impianto fognario. Riparto spese	129
Tabella 3.16	Scarichi e impianto fognario. Innovazioni.....	130
Tabella 3.17	Acqua, riscaldamento e climatizzazione. Riparto spese ..	131
Tabella 3.18	Acqua e riscaldamento. Innovazione e distacco	134
Tabella 3.19	Climatizzazione e energia rinnovabile. Innovazione e distacco	135
Tabella 3.20	Impianti di sollevamento. Tipologie e caratteristiche distintive.....	137
Tabella 3.21	Impianti di sollevamento. Installazione ex novo	140
Tabella 3.22	Elettricità, antenne e parabole. Riparto delle spese.....	142
Tabella 3.23	Elettricità, antenne e parabole. Installazione ex novo ..	143
Tabella 3.24	Trasmissione dati via cavo. Installazione ex novo.....	146
Tabella 3.25	Questioni relative alla trasmissione dati via cavo	147

|

|