

CONDOMINIO: IL MANUALE PRATICO

di Davide Guzzi

IMPORTANTE



Tutte le formule riportate nel Formulario sono disponibili online e sono personalizzabili

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. 269

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

EDIZIONI
FAG
MILANO

Ai miei figli

Indice sistematico

Prefazione	11
------------------	----

Capitolo 1 - Introduzione

1.1 Definizioni.....	13
1.1.1 Fondo, suolo e sottosuolo	13
1.1.2 Cortili, giardini e alberi	14
1.1.3 Fabbricato, fondamenta e muri.....	14
1.1.4 Finestre, luci e vedute	15
Tabella 1.1 - Distanze minime per le nuove vedute	16
1.1.5 Tetti, coperture e loro accessori.....	16
1.1.6 Acqua e riscaldamento	18
1.1.7 Migliorie, addizioni e innovazioni	19
Tabella 1.2 - Alcuni esempi di migliorie e innovazioni	20
1.2 La riforma del 2013	21
1.2.1 Generalità.....	21
1.2.2 Novità per i condòmini	23
1.2.3 Novità per l'amministratore.....	27

Capitolo 2 - Funzionamento del condominio

2.1 Le regole e le norme applicabili.....	31
2.1.1 Natura del condominio	31
Tabella 2.1 - Vincoli dimensionali.....	31
2.1.2 Regolamento di condominio	32
2.1.3 Tabelle millesimali	35

2.2	I condòmini e l'assemblea	41
2.2.1	Convocazione, deleghe e funzionamento dell'assemblea	41
	Tabella 2.2 - Attribuzioni dell'assemblea (art. 1135 c.c.)	43
	Tabella 2.3 - Convocazione dell'assemblea	45
2.2.2	Le maggioranze costitutive e di voto	48
	Tabella 2.4 - Quorum deliberativi per le innovazioni (§ 1.1.7)	49
	Tabella 2.5 - Quorum deliberativi (escluso le innovazioni - vedasi tabella precedente)	51
2.2.3	Diritti del condòmino	53
2.2.4	Doveri del condòmino.....	58
2.3	L'amministratore del condominio	62
2.3.1	Natura del ruolo	62
2.3.2	Eleggibilità e cause di decadenza.....	63
2.3.3	Nomina e revoca.....	64
2.3.4	Compiti e obblighi.....	66
2.3.5	Conto corrente, rendiconto e registri del condominio...	69
2.3.6	Compenso.....	74
2.4	La gestione del condominio	75
2.4.1	Manutenzioni e riparazioni.....	75
	Tabella 2.6 - Principali tipologie di interventi edili in base alla norme urbanistiche	78
2.4.2	Rapporti di lavoro	83
	Tabella 2.7 - Sintesi elementi per la determinazione della retribuzione netta da erogare.....	91
	Tabella 2.8 - Composizione e contenuto del modello di versamento unificato F24.....	92
2.4.3	– Decisioni operative	95

Capitolo 3 - Parti del condominio

3.1	Le parti comuni	101
3.2	La struttura.....	102
3.2.1	Suolo e sottosuolo	102
	Tabella 3.1 - Questioni relative al suolo e al sottosuolo.....	103
3.2.2	Fondamenta e vespaio.....	104
3.2.3	Muri e solai	105
	Tabella 3.2 - Questioni relative alle distanze fra i muri	105
	Tabella 3.3 - Questioni relative ai muri divisorii e ai muri portanti	106
	Tabella 3.4 - Questioni relative ai muri di cinta.....	108

3.2.4	Scale e corridoi	108
	Tabella 3.5 - Questioni relative a scale e corridoi	110
3.2.5	Facciate e portici	110
	Tabella 3.6 - Questioni relative alle facciate e ai portici	111
3.2.6	Ingressi, porte e finestre	111
	Tabella 3.7 - Questioni relative agli ingressi, porte e finestre....	113
3.2.7	Balconi, terrazzi e verande	114
	Tabella 3.8 - Tipologie di superfici orizzontali aperte e relative chiusure	114
	Tabella 3.9 - Balconi, terrazze e verande. Costruzione ex novo	115
	Tabella 3.10 - Questioni relative a balconi, terrazze e verande .	116
3.2.8	Tetti, lastrici solari, sottotetti e canne fumarie.....	117
	Tabella 3.11 - Questioni relative a tetti, lastrici solari, sottotetti e canne fumarie.....	119
3.2.9	Aree coperte e spazi per il custode.....	120
3.2.10	Cantine, autorimesse e posti auto	120
	Tabella 3.12 - Box, posti auto e parcheggi. Riparto spese	122
	Tabella 3.13 - Questioni relative a cantine, box e posti auto	123
3.2.11	Cortili, giardini e altre aree scoperte	123
	Tabella 3.14 - Questioni relative a cortili, giardini e aree scoperte	124
3.3	Gli impianti	124
3.3.1	Scarichi e impianto fognario	126
	Tabella 3.15 - Scarichi e impianto fognario. Riparto spese	126
	Tabella 3.16 - Scarichi e impianto fognario. Innovazioni.....	127
3.3.2	Acqua, riscaldamento e climatizzazione	127
	Tabella 3.17 - Acqua, riscaldamento e climatizzazione. Riparto spese	128
	Tabella 3.18 - Acqua e riscaldamento. Innovazione e distacco .	130
	Tabella 3.19 - Climatizzazione e energia rinnovabile Innovazione e distacco	131
3.3.3	Ascensori e altri impianti di sollevamento.....	132
	Tabella 3.20 - Impianti di sollevamento. Tipologie e caratteristiche distintive	134
	Tabella 3.21 - Impianti di sollevamento. Installazione ex novo	137
3.3.4	Elettricità, antenne e parabole.....	137
	Tabella 3.22 - Elettricità, antenne e parabole. Riparto delle spese	138
	Tabella 3.23 - Elettricità, antenne e parabole. Installazione ex novo	139
3.3.5	Trasmissione dati via cavo.....	140
	Tabella 3.24 - Trasmissione dati via cavo. Installazione ex novo .	142

Tabella 3.25 - Questioni relative alla trasmissione dati via cavo 144

Capitolo 4 - Formulario

01 _Prima nomina dell'amministratore per i condòmini che ne sono sprovvisti.....	145
02 _Convocazione assemblea su richiesta dei condòmini.....	146
03 _Convocazione assemblea ordinaria da parte dell'amministratore.	147
04 _Verbale di assemblea deserta	149
05 _Verbale di assemblea ordinaria/straordinaria	150
06 _Anagrafe condominiale.....	152
07 _Sollecito a condòmino moroso	155
08 _Preavviso di sospensione servizi	156
09 _Richiesta rata straordinaria	157
10 _Spese urgenti sostenute dal condòmino	158
11 _Lavori urgenti effettuati dall'amministratore.....	159
12 _Contestazione violazioni di legge o di regolamento.....	160
13 _Dimissioni dell'amministratore	161
14 _Segnalazione disservizi da parte del condòmino.....	162
15 _Passaggio di consegne fra amministratori.....	163
16 _Denuncia sinistro alla società assicuratrice.....	164
17 _Convocazione assemblea per contenziosi emersi	165
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	206
5.3 Altre disposizioni di legge richiamate nel testo	212
5.3.1 Codice procedura civile	212
5.3.2 Codice penale	212
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.....	213
5.3.4 Art. 16-bis 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.	219
5.3.5 Legge 9 gennaio 1989, n. 13	222

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.	222
5.3.7 D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'ambiente)	250
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.....	251
Indice analitico.....	253