

Indice Sommario

Prefazione alla presente edizione annuale	pag. 7
Prefazione alla edizione 2014-2015	» 9
Avvertenza	» 11

PARTE PRIMA AGGIORNAMENTO DI GIURISPRUDENZA E PERCORSO DIDATTICO

1. POTERI DELL'ASSEMBLEA E CONVOCAZIONE

Aggiornamento di giurisprudenza	» 21
Percorso didattico	» 23
1.1. Poteri dell'assemblea	» 23
1.2. Convocazione	» 24
1.3. Avviso di convocazione	» 27
1.4. Convocazione e assenza del destinatario	» 30

2. MAGGIORANZE ASSEMBLEARI E DIRITTO DI PARTECIPARE ALL'ASSEMBLEA

Aggiornamento di giurisprudenza	» 33
Percorso didattico	» 34
2.1. Costituzione dell'assemblea e maggioranze necessarie per deliberare	» 34
2.2. Diritto di partecipare all'assemblea	» 42
2.3. Diritto di intervenire del conduttore e modificazione dei servizi comuni	» 44
2.4. Linee Guida per lo svolgimento delle assemblee condominiali	» 45
2.5. Il finanziamento e il problema delle maggioranze	» 46
2.6. Questioni particolari	» 48
2.7. Scioglimento del condominio	» 49

3. DIRITTI REALI E INDIVIDUAZIONE ED USO DI BENI COMUNI

Aggiornamento di giurisprudenza	» 51
Percorso didattico	» 55
3.1. Contenuto e limiti del diritto di proprietà	» 55
3.2. I diritti reali minori (o su cosa altrui)	» 56
3.3. Comunione e condominio	» 60
3.4. Individuazione dei beni comuni	» 62
3.5. Gli "impianti unitari"	» 63
3.6. Uso dei beni comuni	» 64
3.7. Installazione sul lastrico solare condominiale di un ripetitore	» 67

4. L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Aggiornamento di giurisprudenza	» 69
Percorso didattico	» 71
4.1. Nomina, durata dell'incarico e diniego di rinnovazione (o disdetta)	» 71
4.2. Informativa in occasione del rinnovo tacito dell'incarico di amministratore	» 74
4.3. La dimostrazione dei requisiti per svolgere l'incarico di amministratore	» 75
4.4. I passaggi per la revoca dell'amministratore	» 77
4.5. Compenso	» 79
4.6. Compiti e poteri dell'amministratore	» 81
4.7. Rappresentanza processuale dell'amministratore	» 83
4.8. Impugnazione delle delibere assembleari	» 86
4.9. La "nuova" privacy	» 87
4.10. Registro di anagrafe condominiale	» 88
4.11. Registro di anagrafe condominiale e locazione	» 89
4.12. Tecniche di risoluzione dei conflitti	» 89

5. RENDICONTO CONDOMINIALE	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	pag. 93
Percorso didattico	» 94
5.1. Il rendiconto condominiale.....	» 94
5.2. Il condominio e la banca.....	» 95
5.3. Escussione del conto corrente condominiale.....	» 97
5.4. Assegno emesso dall'amministratore rimasto insoluto.....	» 98
5.5. Condominio e fatturazione elettronica.....	» 98
6. REGOLAMENTO ASSEMBLEARE E CONTRATTUALE	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 101
Percorso didattico	» 103
6.1. Il regolamento condominiale.....	» 103
6.2. Regolamento e scrutinio segreto.....	» 105
6.3. Affittacamere e <i>bed and breakfast</i>	» 106
7. TABELLE MILLESIMALI E SPESE	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 107
Percorso didattico	» 109
7.1. Le tabelle millesimali.....	» 109
7.2. La ripartizione delle spese.....	» 110
7.3. Spese e casi particolari.....	» 112
7.4. Reddito da locazione di bene comune.....	» 117
7.5. Prescrizione delle spese.....	» 117
8. IL RISPARMIO ENERGETICO	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 119
Percorso didattico	» 120
8.1. Premessa.....	» 120
8.2. L'art. 1120 c.c. e il suo rapporto con l'art. 26, L. n. 10/1991.....	» 120
8.3. L'art. 1120- <i>bis</i> c.c. in materia di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.....	» 122
8.4. Il d.lgs. n. 102 del 2014 e la termoregolazione e contabilizzazione dei consumi.....	» 123
8.5. Il d.p.r. n. 74 del 2013.....	» 126
8.6. Il d.p.r. n. 412 del 1993.....	» 128
8.7. Il distacco dall'impianto centralizzato.....	» 129
8.8. Problemi applicativi relativi all'obbligo di installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi.....	» 131
8.9. Partecipazione alle spese di riscaldamento e insufficiente erogazione di calore.....	» 134
9. LA SICUREZZA IN AMBITO CONDOMINIALE	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 135
Percorso didattico	» 136
9.1. La normativa in materia di sicurezza.....	» 136
9.2. Ambito di applicazione del d.m. n. 37 del 2008.....	» 137
9.3. Interventi relativi agli impianti.....	» 137
9.3.1. Gli impianti elettrici	» 138
9.3.2. Gli impianti termici.....	» 139
9.3.3. Gli impianti idrosanitari.....	» 139
9.3.4. Gli impianti di sollevamento (ascensore).....	» 139
9.4. Gli adempimenti per la prevenzione incendi.....	» 140
10. CONTRATTO DI LAVORO SUBORDINATO E CONTRATTO DI APPALTO	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 147
Percorso didattico	» 148
10.1. Lavoro autonomo e lavoro subordinato.....	» 148
10.2. La disciplina del lavoro subordinato.....	» 149

10.3. Il contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati.	pag. 150
10.4. Gli enti di gestione del contratto collettivo.....	» 151
10.5. La classificazione dei lavoratori.	» 152
10.6. Gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro.....	» 154
10.7. Il contratto di appalto.	» 157
11. NORMATIVA URBANISTICA E BARRIERE ARCHITETTONICHE	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 159
Percorso didattico	» 161
11.1. La normativa urbanistico-edilizia.....	» 161
11.2. Gli interventi edilizi.....	» 161
11.3. I titoli abilitativi.	» 162
11.4. Edifici condominiali “degradati o ubicati in aree degradate”.....	» 164
11.5. Posa della fibra ottica.....	» 165
11.6. L’esecuzione di opere edilizie nelle “zone sismiche”.....	» 167
11.7. Le barriere architettoniche.	» 168
12. FISCO E CONDOMINIO	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 171
Percorso didattico	» 172
12.1. Imposte sui redditi.....	» 172
12.2. Il condominio come sostituto di imposta.....	» 172
12.3. Il Quadro AC e il Quadro K.....	» 175
12.4. Comunicazione all’Agenzia delle entrate ai fini della dichiarazione precompilata.....	» 176
12.5. Adempimenti su richiesta di poteri pubblici.....	» 178
12.6. Imposizione locale sugli immobili.....	» 178
12.7. Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e per gli interventi di risparmio energetico e per quelle antisismiche.	» 179
13. NORMATIVA E PRASSI, LE PRINCIPALI NOVITÀ	
13.1. Premessa.	» 195
13.2. Soggetti Isa e versamenti cedolare secca.....	» 195
13.3. Contributi per incentivare l’ammodernamento degli impianti elettrici nei condomini.....	» 196
13.4. Manovra 2020 (legge di bilancio e decreto fiscale).	» 196
13.5. Decreto “Milleproroghe”.	» 202
13.6. Bonus facciate.....	» 203
13.7. Esclusione dei condomini dalle nuove norme in materia di appalti.	» 206
13.8. Primi chiarimenti sulla nuova Imu.....	» 206
13.9. Cura Italia.	» 207
13.10. Cura Italia e gli adempimenti in condominio.	» 212
13.11. Cedolare secca in sede di proroga del contratto.....	» 214
13.12. “Bonus facciate”, ulteriori chiarimenti.....	» 214
13.13. Ecobonus e società.....	» 214
13.14. Decreto liquidità.....	» 216
13.15. Decreto rilancio.	» 217
13.16. Modifiche alla disciplina in tema di efficienza energetica degli edifici.....	» 218
13.17. Modifiche alla disciplina in tema di efficienza energetica degli edifici.....	» 219
13.18. Decreto semplificazioni.....	» 219
13.19. Esercizio opzione e Superbonus.....	» 220
13.20. Detrazioni fiscali e Superbonus 110%.....	» 221

**PARTE SECONDA
NORMATIVA NAZIONALE**

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. R.D. 16 marzo 1942, n. 262. Approvazione del testo del Codice civile | pag. 225 |
| 2. R.D. 30 marzo 1942, n. 318. Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie | » 236 |

**PARTE TERZA
PARTI COMUNI – RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA**

Parti comuni – Rassegna di giurisprudenza	» 241
a) Aree verdi e aiuole	» 241
b) Canne pattumiere	» 242
c) Colonna di scarico	» 242
d) Cortile comune	» 243
e) Cucinotto	» 243
f) Destinazione	» 244
g) Edifici limitrofi e autonomi	» 244
h) Giardino	» 246
i) Indivisibilità	» 246
j) Locale per la raccolta dei rifiuti	» 247
k) Mantenimento e ricostruzione (in genere)	» 248
l) Momento in cui sorge la proprietà	» 249
m) Opere sulle parti comuni	» 249
n) Parti comuni di condominii divisi	» 250
o) Pertinenze	» 251
p) Pluviale di scarico	» 252
q) Porticato	» 252
r) Presunzione di comunione	» 253
s) Rapporto di accessorietà tra parte comune e singola porzione immobiliare	» 261
t) Recinzione	» 263
u) Ricomprensione negli atti di acquisto	» 264
v) Ricomprensione nel regolamento	» 264
w) Ricostruzione e restauro	» 264
x) Rinuncia alle parti comuni	» 265
y) Scale	» 265
z) Titoli diversi	» 265
aa) Titolo escludente la comunione	» 265
bb) Trasformazione in bene esclusivo	» 269
cc) Valore delle iscrizioni tavolari	» 269
dd) Vendita	» 269
Il sistema Confedilizia	» 271
Organizzazioni provinciali della Confedilizia	» 273
Organizzazioni subprovinciali o delegazioni della Confedilizia	» 278
Delegazioni Confedilizia italiana all'estero	» 284