
INDICE

INTRODUZIONE

| | | |
|----|--|----|
| 1. | La modifica della disciplina condominiale ad opera della l. 11 dicembre 2012, n. 220: <i>rationes</i> e modalità della riforma | 1 |
| 2. | Ambiti di applicabilità degli artt. 1117 ss. c.c | 4 |
| 3. | I diritti dei partecipanti sulle cose comuni | 11 |
| 4. | La disciplina delle innovazioni alla stregua del codice novellato. | 14 |
| 5. | (<i>Segue</i>) Le modificazioni delle destinazioni d'uso | 19 |
| 6. | Regolamento e tabelle millesimali | 26 |
| 7. | Condominio e tutela consumeristica | 35 |
| 8. | La ricostruzione sistematica dell'istituto alla luce della riforma | 45 |
| 9. | (<i>Segue</i>) Condominio e tutela dei terzi creditori | 50 |

Art. 1129 (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*)

| | | |
|----|--|-----|
| 1. | Considerazioni preliminari | 65 |
| 2. | Inquadramento sistematico (della figura) dell'amministratore di condominio | 70 |
| 3. | (<i>Segue</i>) Fondamento del relativo potere: <i>a</i>) secondo le ricostruzioni precedenti la regolamentazione codicistica dell'istituto | 71 |
| 4. | (<i>Segue</i>) <i>b</i>) nel passaggio dal codice del 1942 alla novella codicistica ad opera della legge n. 220 del 2012. | 72 |
| 5. | Valenza ai fini ricostruttivi del richiamo espresso alla disciplina del mandato | 80 |
| 6. | Nomina, rinnovo (tacito) dell'amministratore. Condizioni oggettive e soggettive | 84 |
| 7. | Atto di nomina e natura del rapporto conseguente. Obblighi specifici dell'amministratore da ottemperare in fase di nomina, di espletamento e di cessazione dell'incarico | 99 |
| 8. | Subordinazione della nomina alla presentazione di una polizza assicurativa | 105 |

| | | |
|-----|---|-----|
| 9. | Ricadute sul vincolo contrattuale della mancata indicazione del compenso e della carenza dei requisiti di professionalità | 108 |
| 10. | Cause di cessazione dell'incarico: decadenza, dimissioni volontarie e revoca | 110 |
| 11. | (Segue) Revoca dell'amministratore. Presupposti e procedura | 112 |
| 12. | L'estensione della norma all'amministrazione degli immobili di edilizia popolare e convenzionata | 116 |
| 13. | L'amministratore del c.d. supercondominio | 118 |

Art. 1130 (*Attribuzioni dell'amministratore*)

| | | |
|-----|---|-----|
| 1. | Le attribuzioni dell'amministratore fra vecchie e nuove statuizioni. . . | 125 |
| 2. | La funzione esecutiva | 128 |
| 3. | La funzione amministrativa (e di vigilanza). <i>A</i>) Disciplina dell'uso delle cose comuni | 134 |
| 4. | <i>B</i>) Riscossione dei contributi condominiali ed erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria per l'esercizio dei servizi comuni | 135 |
| 5. | (Segue) <i>I</i>) provvedimenti riguardanti il condomino moroso. L'obbligo di comunicazione ai creditori dei relativi dati e la sospensione dei servizi condominiali prevista dall'art. 63, comma 3°, disp. att. c.c . . . | 148 |
| 6. | <i>C</i>) Gli adempimenti fiscali | 155 |
| 7. | <i>D</i>) Gli atti conservativi relativi alla salvaguardia dei beni condominiali | 157 |
| 8. | La funzione di garanzia della regolarità e della legittimità dell'operato (del condominio e) degli organi condominiali. <i>A</i>) Gli adempimenti connessi al buon funzionamento dell'assemblea. | 160 |
| 9. | (Segue) <i>B</i>) Gli adempimenti riguardanti la tenuta dei registri e la redazione del rendiconto annuale. | 163 |
| 10. | Gli obblighi dell'amministratore derivanti dall'applicazione al condominio del G.D.P.R. (<i>General Data Protection Regulation</i>) | 168 |
| 11. | La responsabilità dell'amministratore per gli adempimenti relativi alle proprie attribuzioni | 171 |

Art. 1130-bis (*Rendiconto condominiale*)

| | | |
|----|--|-----|
| 1. | <i>Ratio</i> della disposizione | 183 |
| 2. | Contenuto del rendiconto condominiale. | 184 |
| 3. | Criteri di redazione. I documenti giustificativi | 187 |
| 4. | La nomina del revisore contabile | 190 |
| 5. | Il consiglio di condominio | 191 |

Art. 1131 (*Rappresentanza*)

| | | |
|----|---|-----|
| 1. | Le fonti della rappresentanza sostanziale e processuale dell'amministratore. Eccezioni e limiti | 197 |
|----|---|-----|

2. Le attribuzioni conferite dalla legge, dal regolamento e dall'assemblea: rappresentanza sostanziale dell'amministratore limitatamente a quelle attribuzioni 203
3. Legittimazione processuale attiva e passiva dell'amministratore: rispettivi ambiti di estensione 206
4. Responsabilità dell'amministratore per mancata comunicazione all'assemblea 211

Art. 1132 (*Dissenso dei condomini rispetto alle liti*)

1. *Ratio* e ambiti di applicazione della disposizione 215
2. Il diritto di rivalsa del condomino dissenziente: presupposti e limiti . . 219
3. L'esito positivo della causa: partecipazione alle spese del condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio 220

Art. 1133 (*Provvedimenti presi dall'amministratore*)

1. La vincolatività dei provvedimenti dell'amministratore 225
2. Presupposti e termini del ricorso all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore. 227
3. Valenza e limiti del rinvio all'art. 1137 c.c. 229

Art. 1134 (*Gestione di iniziativa individuale*)

1. L'intromissione del condomino nella gestione delle parti comuni: precedenti normativi della disposizione in oggetto (artt. 1105, 1110 c.c. e 1134 previgente) 233
2. Inquadramento sistematico della fattispecie 238
3. L'urgenza quale causa giustificatrice dell'intromissione nella gestione . 243

Art. 1135 (*Attribuzioni dell'assemblea dei condomini*)

1. Prerogative e limiti dell'organo assembleare (cenni) 249
2. Le attribuzioni dell'assemblea in generale 254
3. La costituzione del fondo speciale. 260

Art. 1136 (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*)

1. La costituzione dell'assemblea: modalità e tempi della convocazione . 267
2. Soggetti legittimati a partecipare. 276
3. I *quorum* deliberativi. 281
4. Svolgimento dell'assemblea e redazione del verbale 287
5. L'assemblea del supercondominio. 289

Art. 1137 (*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*)

| | |
|--|-----|
| 1. Vizi delle delibere e forme di invalidità | 295 |
| 2. Impugnazione delle delibere e legittimati a impugnare | 301 |
| 3. Immediata esecutività delle delibere | 303 |
| | |
| <i>Indice degli autori</i> | 311 |
| <i>Indice delle fonti</i> | 315 |
| <i>Indice analitico</i> | 319 |