

INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione</i>	v
-----------------------------	---

CAPITOLO 1

L'EVOLUZIONE DELL'ISTITUTO

1. La soluzione alternativa delle controversie condominiali	1
2. La direttiva europea 2008/52/CE	6
3. La legge delega n. 69/2009	9
4. Il decreto legislativo n. 28/2010	11
5. I decreti ministeriali attuativi	15
6. Gli aspetti deontologici forensi	24
7. I riflessi in materia di <i>privacy</i>	34
8. I profili di criticità costituzionale	39
9. L'entrata in vigore per la materia condominiale	43
10. Il c.d. decreto del fare del 2013	45
11. Le novità della riforma Cartabia	52

CAPITOLO 2

I FILTRI CONCILIATIVI NELLA REALTÀ CONDOMINIALE

1. La figura del giudice di pace	59
1.1. L'alleggerimento del carico giudiziario	59
1.2. La conciliazione in sede non contenziosa	63
1.3. Il procedimento ed i possibili esiti	65
2. La consulenza tecnica preventiva	74
2.1. L'accertamento dello stato dei luoghi	74
2.2. Le finalità deflattive ed istruttorie	77
3. L'amichevole composizione della lite condominiale	85
4. La clausola compromissoria	91
4.1. La possibilità di demandare ad arbitri	91
4.2. Il rispetto dei termini di decadenza	95
4.3. L'ammissibilità dell'inibitoria	97
4.4. L'inclusione nel regolamento di condominio	98
4.5. La natura vessatoria della disposizione	104
4.6. Il vincolo nei confronti dei subentranti	109

CAPITOLO 3

LE CAUSE CONDOMINIALI INCLUSE

1.	L'ambito di applicazione della mediazione	113
2.	La materia condominiale coinvolta	120
3.	Le impugnazioni delle delibere assembleari	127
3.1.	La natura cautelare del provvedimento di sospensiva	127
3.2.	Il rispetto del termine di decadenza	132
4.	La riscossione dei contributi condominiali	140
4.1.	Il decreto ingiuntivo e il giudizio di opposizione	140
4.2.	Il soggetto onerato dell'iniziativa	145
4.3.	La scarsa <i>chance</i> di successo	155
5.	I procedimenti in camera di consiglio	159
6.	Le azioni possessorie e nunciatricie	170

CAPITOLO 4

LE PECULIARITÀ DELLE FASI DEL PROCEDIMENTO

1.	I principi informativi	177
2.	L'istanza di mediazione	181
2.1.	Il contenuto	181
2.2.	Gli effetti	187
3.	Il cumulo di domande	190
4.	La sede della trattativa	197
5.	La designazione del mediatore	202
6.	La fissazione dell'incontro	207
7.	La partecipazione al procedimento	210
8.	La durata della mediazione	216
9.	La nomina degli ausiliari	219
10.	L'aiuto degli esperti	221
11.	La procedibilità della domanda giudiziale	223
12.	L'invito del giudice a conciliare	227
13.	I possibili esiti	231

CAPITOLO 5

IL RUOLO DEL MEDIATORE NELLE LITI CONDOMINIALI

1.	Inquadramento	235
2.	Qualificazione	237
3.	Obblighi e modalità	239
4.	La dinamica del procedimento	243
5.	Le responsabilità	249

CAPITOLO 6

L'AMMINISTRATORE E L'ASSEMBLEA NELLA MEDIAZIONE

1.	Il dominio e la mediazione	253
2.	Le peculiarità del dominio quale “parte” del procedimento	255
2.1.	La nozione di dominio.	256
2.2.	La natura giuridica	257
2.3.	L'esistenza e la costituzione.	259
3.	Disciplina e (utile) complessità	262
3.1.	Le regole (in generale)	263
3.2.	Gli interessi	269
4.	Il ruolo dell'amministratore	270
5.	L'approvazione dell'accordo.	275
5.1.	I requisiti per l'adozione della delibera	278
5.2.	Il problema della rinuncia al giudizio/azione	280
5.3.	La redazione della deliberazione	282
5.4.	Formulario: verbale della deliberazione di approvazione della conciliazione.	284

CAPITOLO 7

L'ACCORDO CONCILIATIVO E LA POSIZIONE DEI CONDOMINI

1.	Le peculiarità dell'accordo (nel dominio)	289
2.	L'oggetto della conciliazione	291
3.	Gli interventi su una precedente delibera	292
3.1.	Il caso: mancato/insufficiente preavviso della convocazione.	294
3.2.	Formula: accordo di conciliazione e deliberazione di approvazione.	296
4.	Le controversie relative alla proprietà (comune, parziale o esclusiva)	303
4.1.	Le regole per l'individuazione della titolarità	304
4.2.	Il caso: la proprietà di un terrazzo all'ultimo piano	307
4.3.	Formula: accordo di conciliazione e deliberazione di approvazione.	309
5.	I contrasti sull'utilizzazione delle “cose” comuni	316
5.1.	La disciplina del godimento del patrimonio condominiale	318
5.2.	Il caso: problemi per l'installazione delle targhe e per l'uso “particolare” dell'ascensore	323
5.3.	Formula: accordo di conciliazione e deliberazione di approvazione.	325
6.	La nomina dell'amministratore: possibili conflitti.	335
6.1.	Compendio delle norme sull'amministratore	337
6.2.	Il caso: disaccordo sui requisiti del candidato alla carica di amministratore	342
6.3.	Formula: accordo di conciliazione e deliberazione di approvazione.	344
7.	L'assemblea condominiale: “procedimento” e problematiche.	353
7.1.	Il fondamento dello “strumento” assembleare	354
7.2.	Le regole di funzionamento	355

7.3.	Il caso: un “abuso” di maggioranza	362
7.4.	Formula: accordo di conciliazione e deliberazione di approvazione.	365
8.	Il <i>rebus</i> della ripartizione delle spese.	374
8.1.	Il sistema previsto dal codice	375
8.2.	Il caso: le spese generate da un uso più intenso	382
8.3.	Formula: accordo di conciliazione e deliberazione di approvazione.	384
9.	La conflittualità sulle tabelle millesimali	393
9.1.	Le regole vigenti	394
9.2.	Il caso: trasformazione del sottotetto e aumento della quota millesimale.	398
9.3.	Formula: accordo di conciliazione e deliberazione di approvazione.	402
<i>Indice analitico</i>		411