



**Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati**

presso  
Ministero della Giustizia

---

**CORSO DI FORMAZIONE BASE PER  
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**  
(D.M. 13 agosto 2014, n. 140)

**PROGRAMMA**

*redatto ai sensi del D.M. n. 140 del 13/08/2014*

**Referente Commissione Nazionale Amministratori di Condominio:**  
Geom. Luca Bini

**Responsabile Scientifico del Corso:**  
Geom. Marco Buttieri

**PRIMA LEZIONE - 26 gennaio 2023 (9-13,00/14,30-18,30)**

**LA PROPRIETA' ED IL CONDOMINIO**

- 1) La nozione di diritto reale
- 2) La proprietà: contenuto e limiti
- 3) I modi di acquisto della proprietà in generale
- 4) In particolare:
  - a) accessione e condominio (artt. 936 e segg. c.c.)
  - b) usucapione e condominio (artt. 1158 e segg. c.c.)

**I DIRITTI REALI SU COSA ALTRUI ED IL CONDOMINIO**

- 5) superficie e condominio (art. 952 e segg. c.c.)
- 6) Usufrutto e condominio (artt. 981 e segg. c.c.; 1004 e 1005 c.c.; 67 disp. att. c.c.)
- 7) Servitù e condominio (art. 1027 e segg. c.c.)
- 8) Distanze e condominio (art. 873 e segg. c.c.)

**COMUNIONE E CONDOMINIO**

- 9) La distinzione tra comunione e condominio
- 10) La nozione di edificio in condominio
- 11) La natura giuridica del condominio
- 12) La nascita del condominio
- 13) Il cd. condominio minimo
- 14) Lo scioglimento del condominio (artt. 61 e 62 disp. att. c.c.); in particolare :
  - a) i presupposti
  - b) delibera assembleare e scioglimento giudiziale
  - c) la legittimazione passiva nello scioglimento giudiziale
  - d) la disciplina applicabile alle parti rimaste in comune
  - e) conseguenze processuali dello scioglimento del condominio
- 15) Il perimento dell'edificio (art. 1128 c.c.)

**IL CONDOMINIO PARZIALE ED IL SUPERCONDOMINIO**

- 16) Il condominio parziale (art. 1123, terzo comma, c.c.)
- 17) La distinzione tra condominio, proprietà temporanea e multiproprietà
- 18) Il supercondominio: natura e generalità

**ESERCITAZIONI PRATICHE**

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione avviso di convocazione assemblea di supercondominio

## **SECONDA LEZIONE – 7 febbraio 2023 (9-13,00/14,30-18,30)**

### **LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO IN GENERALE**

- 1) Le parti comuni in generale (art. 1117 c.c.)
- 2) La presunzione di comunione
- 3) L'onere della prova della natura comune
- 4) Il titolo contrario
- 5) La natura della relazione tra parti comuni e parti in proprietà esclusiva
- 6) Proprietà esclusiva e destinazione all'uso comune
- 7) I diritti di uso esclusivo (lastrico solare, aree condominiali, etc. etc.)
- 8) Parti destinate al servizio di più edifici e presunzione di comunione
- 9) La indivisibilità delle parti comuni (art. 1119 c.c.)

### **LE SINGOLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO (lett.c)**

- 10) i muri maestri e perimetrali
- 11) la facciata
- 12) i balconi
- 13) le fondazioni ed il suolo
- 14) il sottosuolo
- 15) gli spazi ed i manufatti esterni al perimetro dell'edificio condominiale
- 16) i locali interrati
- 17) le aree destinate a parcheggio
- 18) i cortili ed i giardini
- 19) i lastrici solari e le terrazze di copertura
- 20) le terrazze a livello
- 21) il tetto ed il sottotetto
- 22) le scale ed i pianerottoli
- 23) i portoni, i vestiboli, gli anditi ed i portici
- 24) i locali destinati a servizi comuni
- 25) i solai intermedi ed i soffitti
- 26) in generale: tutte le opere che servono al godimento comune

### **L'USO DELLE PARTI COMUNI**

- 1) Godimento delle parti comuni quali espressione del diritto (com)-proprietà o del possesso
- 2) La disciplina regolamentare dell'uso delle parti comuni
- 3) La regolamentazione dell'uso della cosa comune ed il ruolo del giudice
- 4) Il godimento e le modalità dell'uso della cosa comune
- 5) Uso promiscuo
- 6) Uso collettivo
- 7) Uso frazionato
- 8) Uso turnario
- 9) Uso più intenso
- 10) Uso esclusivo tra diritto di uso e diritto all'uso: l'incerto confine della realtà
- 11) I limiti all'uso della cosa comune:
  - a) Uso e quota
  - b) Il comodo uso della cosa comune
  - c) Il pari uso e la pre-occupazione
  - d) La destinazione economica
  - e) Il decoro architettonico
- 12) Uso delle parti comuni tra modificazioni ed innovazioni: discipline a confronto

- 13) Il miglior godimento della cosa comune
- 14) L'uso della res communis tra modificazione ed innovazioni e la destinazione delle parti comuni
- 15) Modificazioni ed innovazioni delle parti comuni nella disponibilità diretta dei singoli condomini
- 16) Il mutamento di destinazione delle parti comuni (art. 1117 ter c.c.)
- 17) La tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117 quater c.c.)
- 18) I diritti dei partecipanti sulle parti comuni (art. 1118, primo comma, c.c.)
- 19) La rinuncia al diritto sulle parti comuni (art. 1118, secondo comma, c.c.)
- 20) La rinuncia all'uso delle parti comuni: in particolare la rinuncia all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento (cd. distacco) ed i suoi presupposti (art. 1118, terzo comma c.c.)
- 21) Il non uso della parte comune e la prescrizione del diritto

### **IL GODIMENTO DELLE PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA**

- 22) Opere eseguite nelle proprietà esclusive e danni alle parti comuni (art. 1122 c.c.)
- 23) Il rispetto del decoro architettonico dell'edificio.
- 24) Le immissioni (artt. 844 e segg. c.c.)
- 25) Il mutamento di destinazione delle singole proprietà individuali
- 26) Limitazioni regolamentari al godimento delle parti in proprietà esclusiva

### **ESERCITAZIONI PRATICHE**

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione di avviso di convocazione di assemblea ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 ter c.c. (mutamento della destinazione di una parte comune)

**TERZA LEZIONE - 16 febbraio 2023 (9-13,00/14,30-18,30)**

**LA NORMATIVA URBANISTICA**

- 1) La disciplina urbanistica in generale: la legge urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942 ed il T.U. in materia di edilizia
- 2) I regolamenti edilizi
- 3) Le norme di ornato
- 4) Classificazione degli interventi edilizi
- 5) Gli interventi di recupero e la legge n. 179 del 17 febbraio 1992
- 6) Il superamento delle barriere architettoniche, i portatori di handicap e la legge n. 13 del 09 gennaio 1989 e successive modificazioni
- 7) I parcheggi e la legge n. 122 del 24 marzo 1989 (cd. legge Tognoli)
- 8) La legge regionale piemontese sul recupero dei sottotetti
- 9) L'autorizzazione a partecipare a programmi progetti ed iniziative territoriali di cui all'art. 1135, ultimo comma, cc.

**LA SOPRAELEVAZIONE (lett. e)**

- 1) Il diritto di sopraelevazione: natura
- 2) Il titolo contrario
- 3) Il diritto di sopraelevazione: titolarità
- 4) Il diritto di sopraelevazione: la cessione; in particolare, l'acquisto del diritto di sopraelevare da parte dell'estraneo al condominio
- 5) La sopraelevazione: nozione
- 6) I limiti generali del diritto di sopraelevazione: le condizioni statiche, l'aspetto architettonico dell'edificio e la diminuzione di aria e luce per i piani sottostanti
- 7) Le norme urbanistiche in materia di sopraelevazione e la sopraelevazione abusiva.
- 8) Modalità e caratteristiche dell'opera in sopraelevazione
- 9) Diritti ed obblighi del soggetto che sopraeleva
- 10) L'indennità di sopraelevazione: fondamento
- 11) L'indennità di sopraelevazione: natura
- 12) Metodo di calcolo e criteri di determinazione dell'indennità
- 13) Diritto di sopraelevazione e prescrizione

**CONDOMINIO E CONTRATTO:**

- 1) Il contratto in generale
- 2) In particolare il contratto di appalto
- 3) La verifica ed il pagamento dell'opera eseguita
- 4) La denuncia delle difformità ed i vizi e difetti ex art. 1667 c.c. e contenuto della garanzia ai sensi dell'art. 1668 c.c.: termini per la denuncia e per l'azione
- 5) La denuncia di rovina dell'edificio ex art. 1669 c.c. e contenuto della garanzia: termini per la denuncia e per l'azione
- 6) L'accertamento tecnico preventivo ex art. 696 e 696 bis c.p.c. e decorrenza del termine di prescrizione

**ESERCITAZIONI PRATICHE**

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione della deliberazione di approvazione di un ascensore ad uso di alcuni soli condomini

**QUARTA LEZIONE - 28 febbraio 2023 (9-13,00/14,30-18,30)**

**LA SICUREZZA NEL CONDOMINIO**

- 1) Gli obblighi del committente o del responsabile dei lavori ai sensi del DL 81/2008.
- 2) Gli adempimenti propedeutici all'inizio dei lavori ed il responsabile per la sicurezza
- 3) La responsabilità dell'amministratore durante l'esecuzione delle opere di manutenzione
- 4) Linee Vita e relativi adempimenti
- 5) L'obbligo dell'amministratore di acquisire i dati relativi alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio: le novità introdotte dalla legge n. 9 del 21 febbraio 2014
- 6) Gli obblighi e responsabilità in materia di ponteggi

**AMIANTO NEL CONDOMINIO**

- a) Obblighi e responsabilità
- b) Piani di Manutenzione ecc.

**ESERCITAZIONI PRATICHE**

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione di una notifica preliminare ecc.

**QUINTA LEZIONE – 9 marzo 2023 (9-13,00/14,30-18,30)****L'ASSEMBLEA****(prima parte)**

- 1) L'assemblea ed i suoi poteri
- 2) La convocazione da parte dell'amministratore
- 3) La convocazione su richiesta dei condomini all'amministratore: l'art. 66 disp. att. c.c.; l'art. 1120, terzo comma, c.c.; l'art. 1117 quater c.c.; l'art. 1129, undicesimo comma, c.c.
- 4) Mancanza dell'amministratore e convocazione da parte dei condomini
- 5) La convocazione da parte di soggetto non legittimato
- 6) L'avviso di convocazione:
  - a) la forma scritta (lettera raccomandata, pec, fax, consegna a mani)
  - b) la prova della comunione
  - c) il termine
  - d) il contenuto dell'avviso di convocazione: la data, l'ora ed il luogo della riunione, l'ordine del giorno
- 7) La mancata convocazione di un condomino
- 8) Ordine del giorno e diritto del condomino a prendere visione ed estrarre copia della documentazione
- 9) Convocazione con unico avviso di più assemblee
- 10) I destinatari dell'avviso di convocazione
- 11) Unità immobiliare in comproprietà ed invio dell'avviso di convocazione
- 12) Mutamento di indirizzo del condomino ed invio dell'avviso di convocazione
- 13) Morte di un condomino ed invio dell'avviso di convocazione
- 14) La legittimazione alla partecipazione all'assemblea:
  - a) i condomini
  - b) il cd. condomino apparente
  - c) l'acquirente
  - d) l'usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione e l'utente
  - e) il conduttore
  - f) l'utilizzatore nel contratto di leasing
  - g) casi particolari: il fallito, il minore di età, l'interdetto, l'esecutato
- 15) La partecipazione all'assemblea di soggetto non legittimato
- 16) La rappresentanza in assemblea
- 17) I rapporti tra condomino delegante e delegato
- 18) Il cd. falsus procurator
- 19) Comproprietà e partecipazione all'assemblea
- 20) La rappresentanza dei condomini da parte dell'amministratore
- 21) I rapporti tra assemblea di prima e di seconda convocazione
- 22) I quorum per la costituzione e per le deliberazioni
- 23) La maggioranza per le deliberazioni cd. ordinarie in seconda convocazione
- 24) Le cd. maggioranze qualificate
- 25) Le nuove maggioranze previste dagli artt. 1117 ter c.c., 1117 quater c.c., 1122 bis c.c., 1122 ter c.c., 155 bis disp. att. c.c.
- 26) Problemi particolari in tema di maggioranze:
  - a) la maggioranza per l'approvazione di una transazione
  - b) la maggioranza per la soppressione del servizio di portierato
  - c) l'approvazione degli interventi di risparmio e contenimento energetico
  - d) le diverse maggioranze in materia di ascensore: impianto idoneo ad essere utilizzato da portatori di handicap, impianto non idoneo
  - e) la maggioranza necessaria per la locazione di bene condominiale
- 27) La votazione in assemblea ed i suoi vizi
- 28) Iderogabilità dei quorum legali di costituzione e di deliberazione

- 29) Il difetto delle maggioranze prescritte dalla legge
- 30) La suddivisione di un'unica proprietà in una pluralità di unità immobiliari e l'incidenza sui quorum costitutivi e deliberativi

### **PROFILI FISCALI NELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

- 1) Il condominio come sostituto d'imposta: redazione modello 770
- 2) Le certificazioni e le dichiarazioni del sostituto d'imposta
- 3) L'Imu condominiale (alloggio del custode o altri edifici catastalmente individuati)
- 4) Obbligo di comunicazione dei dati dei fornitori previsto dall'art. 7 comma 9 DPR 605/1973
- 5) La solidarietà sul piano fiscale contributivo di cui al DL 69/13, il DURC e la circolare Agenzia delle Entrate n. 2e del 01/03/2013
- 6) Gli adempimenti dell'amministratore per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali per lavori eseguiti sulle parti comuni dell'edificio

### **LA DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LAVORO NEL CONDOMINIO**

- 1) In particolare: il servizio di portierato, il servizio di pulizie, il servizio di giardinaggio
- 2) assunzione, dimissioni e licenziamento
- 3) regolamentazione fiscale, previdenziale ed assicurativa
- 4) prevenzione degli infortuni sul lavoro
- 5) la disciplina del rapporto di lavoro autonomo occasionale
- 6) i vouchers

### **ESERCITAZIONI PRATICHE**

- 1) Esame e risoluzione di casi pratici
- 2) Disamina della giurisprudenza in materia
- 3) Redazione di un modello 770 e/o C.U.

**SESTA LEZIONE – 16 marzo 2023 (9-13,00/14,30-18,30)**

**L'ASSEMBLEA:**  
**(Seconda parte)**

**LO SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA**

- 1) Le operazioni preliminari allo svolgimento dell'assemblea
- 2) Il presidente ed i suoi poteri
- 3) Il segretario e la sua funzione
- 4) L'aggiornamento dell'assemblea
- 5) L'allontanamento dall'assemblea di uno o più intervenuti
- 6) Il diritto del condomino di partecipare alla discussione
- 7) La illegittima esclusione di un condomino dal voto
- 8) La partecipazione alla votazione di un condomino in conflitto di interessi con il condominio
- 9) L'efficacia delle deliberazioni anche nei confronti degli aventi causa dagli originari condomini
- 10) La revoca e la modifica delle deliberazioni
- 11) Il verbale delle riunioni
- 12) Mancata valida costituzione dell'assemblea di prima convocazione e redazione del verbale
- 13) La funzione del verbale
- 14) Il valore probatorio del verbale
- 15) La redazione del verbale
- 16) Il contenuto del verbale
- 17) La sottoscrizione del verbale
- 18) La trascrizione del verbale
- 19) Assemblea, verbale e manifestazione di volontà negoziale; dichiarazioni di scienza; dichiarazioni di riconoscimento di debito
- 20) L'interpretazione delle deliberazioni
- 21) La rilevanza penale della falsità del verbale: falsità materiale e falsità ideologica

**L'INVALIDITA' DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI**

- 22) Nullità, annullabilità, inesistenza:rilevanza pratica della distinzione
- 23) La distinzione tra nullità ed annullabilità
- 24) L'impugnazione delle delibere assembleari:
  - a) l'interesse ad agire per la dichiarazione di nullità delle deliberazioni
  - b) l'interesse ad agire per l'annullamento delle deliberazioni
- 25) L'impugnazione delle delibere meramente programmatiche o esecutive o di semplice conferma di precedente delibera
- 26) L'impugnazione delle delibere aventi contenuto negativo
- 27) La legittimazione ad agire dell'astenuto
- 28) Altri casi particolari: morte di condomino, comunione, acquirente dell'immobile, conduttore
- 29) L'acquiescenza alle deliberazioni invalide
- 30) La prova della legittimazione ad agire
- 31) La forma dell'atto introduttivo
- 32) Il termine per l'impugnazione
- 33) La decorrenza del termine nei confronti degli assenti
- 34) La sospensione del termine durante il periodo feriale
- 35) La sospensione della delibera impugnata
- 36) I poteri del giudice
- 37) La prova dell'invalidità delle deliberazioni

- 38) Gli effetti dell'annullamento
- 39) La sostituzione della delibera invalida con altra presa in conformità alla legge
- 40) La sanatoria di delibere nulle
- 41) Il giudizio di impugnazione
- 42) I motivi di impugnazione delle delibere: mutatio ed emendatio libelli
- 43) La forma dell'impugnazione della sentenza conclusiva del giudizio di primo grado
- 44) Rapporti tra giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo notificato ex art. 63 disp. att. c.c. e giudizio di impugnazione della delibera ex art. 1137 c.c.

#### **LE ASSEMBLEE PARTICOLARI**

- 45) L'assemblea nel condominio parziale
- 46) L'assemblea nel piccolo condominio e nel condominio minimo
- 47) L'assemblea nel supercondominio (art. 67 terzo comma c.c.):
  - a) ambito di applicazione del meccanismo previsto dall'art. 67 disp att. c.c.
  - b) la nomina del rappresentante all'assemblea del supercondominio: momento della nomina e durata dell'incarico
  - c) la scelta del rappresentate
  - d) i poteri del rappresentante
  - e) le votazioni dei rappresentanti
  - f) il possibile schema di funzionamento dell'assemblea con più di sessanta condomini
  - g) la mancata nomina del rappresentante ed il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 67 disp. att. c.c.

#### **ESERCITAZIONI PRATICHE**

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione di un verbale di assemblea

**SETTIMA LEZIONE – 30 marzo 2023 (9-13,00/14,30-18,30)**

**I SERVIZI COMUNI**

- 1) L'impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria; in particolare:
  - a) l'art. 26 della legge n. 10 del 09 gennaio 1991 e successive modificazioni
  - b) l'installazione di valvole termostatiche e l'adozione di sistemi di contabilizzazione del calore
  - c) l'art. 9, 14, 16 del DL n.102 del 04 luglio 2014
  - d) il calcolo della cd. quota di "consumo involontario", le nuove tabelle di riscaldamento e le norme UNI 10200 con la nuova edizione del 2018;
  - e) il libretto di caldaia
  - f) l'iter autorizzativo per interventi sugli impianti e DM 37/08
- 2) L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria
- 3) L'ascensore ed i montacarichi: la normativa in materia di sicurezza degli impianti di ascensore.
- 4) L'impianto idrico
- 5) L'impianto elettrico
- 6) Gli impianti centralizzati di ricezione radiotelevisiva (antenna televisiva o parabola condominiale) e per l'accesso a altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo (WI-FI).
- 7) Gli impianti centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1120, secondo comma, n. 2 c.c.
- 8) Gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso ad altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo (art. 1122 bis c.c.)
- 9) Gli impianti di videosorveglianza (art. 1122 ter c.c.)
- 10) La piscina condominiale: obblighi relativi
- 11) Le aree giochi ( aree verdi attrezzate, saloni condominiali, etc. etc.) o sportive ( campi da tennis, basket ) o aree wellness
- 12) I servizi di portierato, pulizia e giardinaggio:
- 13) Impianti di messa a terra, omologazioni INAIL e verifiche periodiche
- 14) Le attività soggette a controllo da parte dei VV.F. e relative norme. Le procedure in materia di prevenzione di cui al D.P.R. 151/2011. Attività specifiche:
  - a) locali autorimesse
  - b) locali centrale termica
  - c) edifici di civile abitazione
  - d) altre attività soggette a controllo VV.F. presenti in condomini (centri commerciali, locali pubblici, ecc..)
  - e) rischio di incendi impianto elettrico

**ESERCITAZIONI PRATICHE**

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione della deliberazione di approvazione di :
  - 1) di conferimento incarico a professionista per redazione pratica adeguamento prevenzione incendi autorimesse e centrale termica
  - 2) di un impianto condominiale di videosorveglianza
  - 3) di un impianto condominiale di produzione di energia da fonti rinnovabili

**OTTAVA LEZIONE – 6 aprile 2023 (9-13,00/14,30-18,30)**

**IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

- 1) La natura
- 2) Regolamento obbligatorio e regolamento facoltativo
- 3) L'approvazione del regolamento obbligatorio in generale
- 4) Il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario
- 5) Il mandato a redigere il regolamento di condominio
- 6) La formazione del regolamento facoltativo (art. 1138 c.c.)
- 7) Mancata approvazione del regolamento obbligatorio e ammissibilità del ricorso all'autorità giudiziaria
- 8) L'impugnazione del regolamento
- 9) La forma del regolamento
- 10) L'efficacia del regolamento
- 11) L'interpretazione del regolamento
- 12) Il contenuto del regolamento:
  - a) la disciplina dell'uso delle parti comuni
  - b) la tutela del decoro dell'edificio
  - c) le norme relative all'amministrazione
- 13) Le sanzioni previste per le infrazioni al regolamento (art. 70 c.c.)
- 14) Il cd. regolamento contrattuale:
  - a) la nozione
  - b) i limiti della sua obbligatorietà
  - c) la revisione
  - d) l'impugnazione
- 15) I limiti al potere regolamentare e la loro derogabilità da parte del regolamento cd. contrattuale; in particolare:
  - a) le norme inderogabili previste dall'art. 1138, quarto comma, c.c.
  - b) animali domestici (art. 1138, quinto comma, c.c.)
  - c) le norme inderogabili previste dall'art. 72 disp. att. c.c.
  - d) altre norme inderogabili?

**LE TABELLE MILLESIMALI**

- 1) la natura giuridica
- 2) la funzione pratica ed i rapporti con la gestione del condominio
- 3) I criteri tecnici per la formazione
- 4) I poteri dell'assemblea: approvazione all'unanimità o a maggioranza ?
- 5) L'impugnazione della delibera di approvazione
- 6) Ammissibilità di una modifica per "*factia concludentia*" ?
- 7) La revisione delle tabelle (art. 69 disp. att. c.c.):
  - a) l'errore rilevante
  - b) le mutate condizioni di una parte dell'edificio (le cd. sopravvenienze edilizie)
  - c) le tabelle allegate al cd. regolamento di condominio di origine contrattuale
  - d) gli effetti

**LE INNOVAZIONI**

- 1) Concetto e definizione di innovazione
- 2) Innovazioni e modificazioni: elementi distintivi
- 3) Innovazioni e manutenzione: in particolare differenza tra innovazioni e manutenzione straordinarie
- 4) Le maggioranze necessarie per l'adozione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale in tema di:

- a) innovazioni ordinarie (art. 1120, primo comma, c.c.)
- b) innovazioni agevolate previste dal codice (art. 1120, secondo comma, c.c., art. 1122 bis c.c., art. 1122 ter c.c.)
- c) innovazioni agevolate previste da leggi speciali (installazione di antenne satellitari, risparmio energetico, superamento barriere architettoniche, interventi di recupero, aree destinate a parcheggio)
- 5) Le innovazioni vietate (art. 1120, ultimo comma, c.c.)
- 6) Le innovazioni gravose e voluttuarie (art. 1121 c.c.)

### **ESERCITAZIONI PRATICHE**

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Prova pratica di redazione di una tabella millesimale

**NONA LEZIONE – 20 aprile 2023 (9-13,00/14,30-18,30)**

**L'AMMINISTRATORE: NOMINA , DIRITTI, DOVERI E RESPONSABILITA'**

- 1) La natura del rapporto tra amministratore e condominio: l'applicabilità della disciplina del mandato (art. 1129, comma 15, c.c.)
- 2) L'obbligatorietà o meno della nomina (art.1129, comma 1, c.c.)
- 3) I requisiti per la nomina (art. 71 bis disp. att. c.c.)
- 4) L'amministrazione congiunta.
- 5) La nomina quale amministratore di una società
- 6) Il sostituto dell'amministratore
- 7) La nomina: competenza esclusiva dell'assemblea e maggioranza richiesta
- 8) I vizi della delibera di nomina
- 9) L'accettazione della nomina
- 10) Il rinnovo dell'incarico e la conferma: maggioranza richiesta
- 11) Questioni particolari in tema di nomina:
  - a) la nomina facoltativa
  - b) l'amministratore del piccolo condominio o condominio minimo
  - c) l'amministratore di fatto
- 12) La nomina da parte dell'autorità giudiziaria (art. 1129, primo comma, c.c.)
- 13) Il compenso dell'amministratore nominato dall'assemblea
- 14) Il compenso dell'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria
- 15) Il rimborso delle spese anticipate dall'amministratore
- 16) La rappresentanza ex art. 1131 c.c.: legittimazione attiva e legittimazione passiva
- 17) La ratifica dell'operato dell'amministratore carente di poteri
- 18) Obbligatorietà per i condomini dei provvedimenti presi dall'amministratore e ricorso all'assemblea ex art. 1133 c.c.
- 19) Limiti di ammissibilità della gestione individuale del singolo condomino ex art. 1134 c.c.
- 20) La cessazione dell'incarico di amministratore:
  - a) la scadenza
  - b) le dimissioni
  - c) la revoca da parte della assemblea
  - d) la revoca da parte della autorità giudiziaria: le singole ipotesi di revoca previste dagli artt. 1129 e 1131, ultimo comma, c.c.
  - e) il procedimento di revoca (art. 64 disp. att. c.c.)
  - f) il divieto di nomina da parte della assemblea di amministratore revocato da parte della autorità giudiziaria
- 21) La cd. "prorogatio imperii"
- 22) Le attribuzioni dell'amministratore in generale (artt. 1129, 1130, 1130 bis, 1131 e 1135 c.c. e leggi speciali), i suoi obblighi e le conseguenti responsabilità
- 23) La natura generalmente "omissiva" della responsabilità dell'amministratore
- 24) Gli obblighi (e responsabilità) in materia di:
  - a) esecuzione delle deliberazioni assembleari: in particolare la esecuzione delle delibere invalide
  - b) convocazione assemblea
  - c) partecipazione all'assemblea e redazione del verbale
  - d) cura dell'osservanza del regolamento di condominio
  - e) disciplina dell'uso delle cose comuni e fruizione dei servizi comuni
  - f) riscossione dei contributi: in particolare la necessità o meno di autorizzazione assembleare per agire ex art. 63 disp. att. c.c., il termine semestrale per l'esercizio dell'azione, la responsabilità per il ritardo nell'esercizio e/o nella cura dell'azione (es. mancata o intempestiva iscrizione di ipoteca) e della susseguente esecuzione, la riscossione delle spese in caso di fallimento e di esecuzione forzata

- g) erogazione delle spese per la manutenzione delle cose comuni e l'esercizio dei servizi comuni
  - h) compimento di atti conservativi: in particolare le azioni a tutela delle parti comuni
- 25) Gli obblighi (e le responsabilità) in materia di informazione; in particolare:
- a) la comunicazione dei dati anagrafici e professionali
  - b) l'affissione dei dati dell'amministratore
  - c) la comunicazione ex legge n. 4 del 19 dicembre 2013
  - d) la comunicazione relativa al luogo di tenuta ed agli orari di consultazione dei registri
  - e) l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso
  - f) l'informativa dei condomini ex art. 1131, comma terzo, c.c. ed il dissenso dei condomini in ordine alle liti ex art. 1132 c.c.
  - g) l'informativa dei condomini ed il conferimento dei poteri in materia di mediazione obbligatoria ex art. 71quater disp att.c.c.
  - h) le informazioni a terzi: comodatari e conduttori
  - i) le informazioni a terzi: la comunicazione dei dati dei morosi ai creditori del condominio
- 26) Gli obblighi in materia di privacy: in particolare, il vademecum del Garante e la responsabilità civile e penale per violazione delle regole sul trattamento dei dati personali
- 27) I contratti del condominio ed i poteri di rappresentanza negoziale dell'amministratore

#### **ESERCITAZIONI PRATICHE**

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione di preventivo relativo al compenso e prestazioni accessorie dell'amministratore

**DECIMA LEZIONE – 4 maggio 2023 (9-13,00/14,30-18,30)**

**LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONDOMINIO**

- 1) L'anagrafe condominiale:
  - a) il condominio
  - b) i titolari di diritti reali
  - c) il conduttore ed i comodatari:
  - d) in particolare la figura del conduttore: un extraneus o intraneus ? spunti e riflessioni per una soluzione del problema
- 2) Anagrafe condominiale e vendita dell'unità immobiliare
- 3) Anagrafe condominiale ed eredi
- 4) Il registro delle nomine e delle revocche dell'amministratore
- 5) Il registro dei verbali assemblee
- 6) Il registro di contabilità
- 7) Il sito internet
- 8) La bacheca condominiale

**LA GESTIONE CONTABILE DEL CONDOMINIO**

- 1) Il preventivo spese condominiali
- 2) Il rendiconto consuntivo
- 3) L'approvazione del rendiconto
- 4) Il contenuto del rendiconto: le nuove modalità di rendiconto previste dall'art. 1130 bis c.c.
- 5) L'obbligo di consegnare copia della documentazione contabile
- 6) L'obbligo di consegnare la cassa
- 7) I revisori dei conti
- 8) Il conto corrente condominiale; in particolare
  - a) la pignorabilità del conto corrente
  - b) l'accesso al conto corrente bancario
- 9) Il mutuo o l'apertura di credito
- 10) Il fondo spese per lavori straordinari e legge n. 9 del 21 febbraio 2014

**LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

- 11) La ripartizione delle spese
- 12) I criteri di ripartizione (art. 1123 c.c.)
- 13) La ripartizione delle spese nel caso di condominio parziale
- 14) La "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c.
- 15) La ripartizione delle spese in caso di comproprietà
- 16) La ripartizione delle spese tra usufruttuario e nudo proprietario
- 17) La ripartizione delle spese tra proprietario e conduttore
- 18) La ripartizione delle spese in caso di assegnazione della casa coniugale in sede di separazione o divorzio
- 19) In particolare la ripartizione delle spese
  - a) delle scale
  - b) dell'ascensore
  - c) dei soffitti, volte, solai, balconi
  - d) dei frontalini
  - e) della braga
  - f) del riscaldamento
  - g) del servizio di portierato, della fornitura di beni e servizi e delle prestazioni professionali

- h) dei lastrici solari e terrazze a livello di uso esclusivo
  - i) degli abbaini
- 20) Le spese nel condominio minimo

### **LA RESPONSABILITA' PER LE SPESE**

- 21) Le spese derivanti da obbligazioni contratte dal condominio nei cfr. di terzi
- 22) Gli effetti, le vicende e le impugnative dei contratti produttivi di spese stipulati in nome e per conto del condominio
- 23) La responsabilità (solidale o parziaria) dei condomini nei cfr. dei terzi estranei al condominio: in particolare la responsabilità dei condomini morosi ex art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.
- 24) La responsabilità sussidiaria dei condomini in regola con i pagamenti ex art. 63, secondo comma, disp. att.c.c.
- 25) La responsabilità solidale dell'acquirente ex art.63, terzo comma, disp. att. c.c.
- 26) La responsabilità solidale dell'alienante ex art. 63, quarto comma, disp.att. c.c.
- 27) La ripartizione tra i condomini dei debiti risarcitori o degli ammanchi

### **LA CONSERVAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CONTABILE**

- 28) La conservazione della documentazione (art. 1130 n. 8 c.c.)
- 29) L'obbligo di consegna della documentazione al momento del passaggio consegne (art.1129, ottavo comma, c.c.) e la sua rilevanza penale:
  - a) il reato di appropriazione indebita (art. 646 c.p.)
  - b) il reato di mancata esecuzione dolosa di provvedimento del giudice (art. 388 c.p.)
- 30) L'obbligo di consegnare la cassa al momento del passaggio consegne e la decorrenza del termine di prescrizione delle condotte appropriative
- 31) Il valore probatorio del verbale di passaggio consegne

### **LA GESTIONE ASSICURATIVA DEL CONDOMINIO**

- la polizza globale fabbricati
- gli obblighi di cui agli artt.1901,1913,1914, 1917 c.c.
- la prescrizione dei diritti assicurativi
- il patto di gestione della lite e la "mala gestio" della compagnia di assicurazione
- la polizza assicurativa dell'amministratore

### **ESERCITAZIONI PRATICHE**

- 1) Esame e risoluzione di casi pratici
- 2) Disamina della giurisprudenza in materia
- 3) Redazione di un bilancio e relativo riparto
- 4) Esame di una polizza condominiale con i suoi contenuti

**UNDICESIMA LEZIONE – 11 maggio 2023 (9-12,00)**

**RIPASSO PRINCIPALI ARGOMENTI**

*(Dibattito finalizzato al chiarimento di eventuali casi particolari)*