

INDICE SOMMARIO

Presentazione di A. Celeste e A. Scarpa XI

Parte Prima L'AMMINISTRATORE

CAPITOLO PRIMO

LA NOMINA

di ANTONIO SCARPA

1. La nomina assembleare dell'amministratore	3
1.1. L'obbligo di nomina dell'amministratore	3
1.2. Quando possa dirsi adempiuto l'obbligo di nomina dell'amministratore.	5
1.3. Nomina dell'amministratore e regolamento di condominio	8
1.4. Il sostituto dell'amministratore e l'amministratore di fatto	9
1.5. La conferma dell'amministratore	10
2. I requisiti soggettivi per lo svolgimento dell'incarico di amministratore	11
3. La nomina dell'amministratore già revocato giudizialmente	19
4. La nomina giudiziale dell'amministratore.	20
4.1. Presupposti e modalità della nomina giudiziale	21
4.2. Il procedimento di nomina giudiziale	23
5. La durata dell'incarico	26
6. Il compenso	28
7. La <i>prorogatio</i>	29
8. Il consiglio di condominio	31
9. Le comunicazioni imposte all'amministratore nominato	32
10. La polizza per la responsabilità civile	36
11. Gli alloggi di edilizia popolare ed economica	40

CAPITOLO SECONDO

I POTERI, I DOVERI E LE RESPONSABILITÀ

di ANTONIO SCARPA

1. La natura dell'incarico di amministratore	49
2. Le attribuzioni non direttamente modificate dalla Riforma	62
3. L'amministratore e gli impianti	64
4. La riscossione dei contributi	68
5. L'obbligo di informazione sulle morosità e sulle liti	74

6. Il conto corrente del condominio	77
7. Il registro dell'anagrafe condominiale	86
8. Gli altri registri obbligatori	94
9. Gli obblighi di conservazione e di restituzione della documentazione.	95
10. Il rendiconto annuale	96
11. La revoca assembleare.	103
12. La revoca giudiziale	107

CAPITOLO TERZO
LA RAPPRESENTANZA

di ANTONIO SCARPA

1. La rappresentanza sostanziale dell'amministratore	130
2. Rappresentanza dell'amministratore e rapporti di gestione condominiale	138
2.1. L'appalto per la manutenzione dell'edificio.	138
2.2. L'appalto per la prestazione dei servizi di interesse comune ed il rapporto di portierato	142
2.3. I contratti di somministrazione e le utenze condominiali	144
2.4. Il contratto d'opera professionale.	147
2.5. L'assicurazione del condominio	148
2.6. La locazione di immobile condominiale	150
3. La rappresentanza processuale dell'amministratore.	150

Parte Seconda
L'ASSEMBLEA

CAPITOLO QUARTO
LA CONVOCAZIONE

di ALBERTO CELESTE

1. I soggetti titolari dell'iniziativa	172
1.1. L'amministratore	172
1.2. Il condomino.	173
2. I possibili destinatari.	176
2.1. Il comproprietario	176
2.2. Il conduttore.	179
2.3. L'usufruttuario.	183
2.4. L'acquirente	187
2.5. Gli eredi	192
2.6. Il conflitto di interessi	193

2.7. Il condominio parziale	197
2.8. Il supercondominio	198
3. Il luogo della riunione.	205
4. La data e l'orario	206
5. Il termine di preavviso	210
6. L'ordine del giorno.	214
7. Le modalità di comunicazione	218

CAPITOLO QUINTO LO SVOLGIMENTO

di ALBERTO CELESTE

1. La nomina del presidente	232
2. La redazione del segretario	234
3. La presenza dell'amministratore	236
4. La partecipazione delegata.	239
4.1. L'intervento a mezzo di rappresentante	239
4.2. La forma scritta	241
4.3. I limiti al conferimento.	244
5. La regolare costituzione.	250
6. L'assemblea in prima e seconda convocazione	253
7. L'allontanamento di un condomino	257
8. La discussione	259
9. La votazione	262
10. La verbalizzazione della riunione	264
10.1. I requisiti contenutistici	264
10.2. Le modalità di redazione	270
10.3. L'efficacia giuridica	275
11. La trascrizione nel registro.	279
12. Le comunicazioni successive	280

CAPITOLO SESTO LE DECISIONI

di ALBERTO CELESTE

1. Il metodo collegiale.	292
2. Il principio maggioritario.	295
3. I nuovi <i>quorum</i> deliberativi	297
4. La derogabilità delle maggioranze legali	302
5. Il corretto computo dei voti.	304
6. La costituzione di un fondo speciale.	309
7. Le innovazioni ordinarie e agevolate.	317
8. Le modificazioni della destinazione d'uso delle parti comuni.	325

9. La tutela delle destinazioni d'uso	330
10. L'installazione degli impianti di videosorveglianza	335
11. L'attivazione del sito <i>internet</i>	340
<i>Indice analitico</i>	353