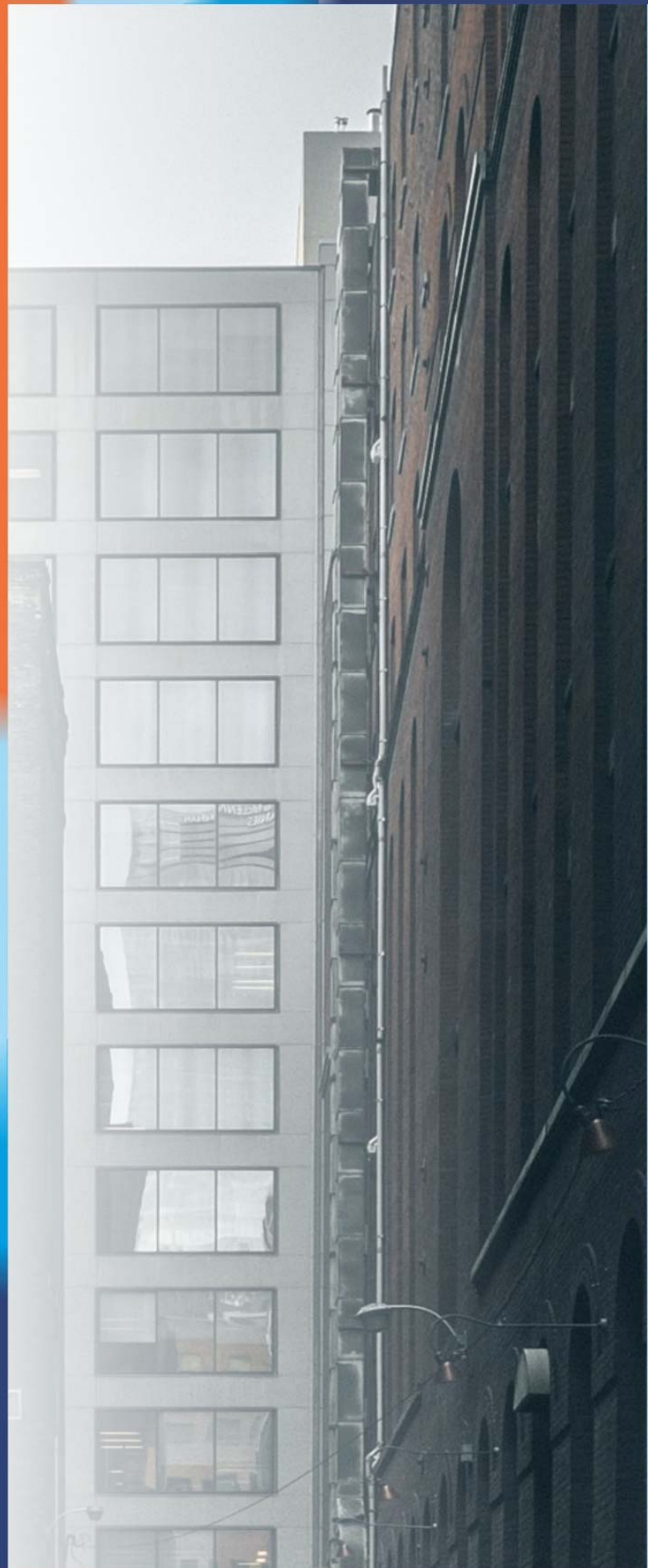


AMMINISTRATORE SERENO

LA GUIDA COMPLETA



CONDOMINIO  
*Sereno*

[www.condominiosereno.it](http://www.condominiosereno.it)

[info@condominiosereno.it](mailto:info@condominiosereno.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## INDICE

INDICE .....	2
INTRODUZIONE.....	12
<b>Premessa.....</b>	<b>12</b>
<b>Un po' di numeri sul fenomeno dell'amministrazione condominiale in Italia .....</b>	<b>15</b>
CAPITOLO I.....	20
IL CONDOMINIO.....	20
<b>1.1 Definizione di condominio e comunione.....</b>	<b>21</b>
<b>1.2 Le tipologie di condominio .....</b>	<b>23</b>
<b>1.3 La natura del condominio.....</b>	<b>25</b>
<b>1.4 La riforma condominiale (legge 220/2012) .....</b>	<b>26</b>
<b>1.5 Il patrimonio condominiale comune.....</b>	<b>29</b>
CAPITOLO II.....	30
L'ASSEMBLEA .....	30
<b>2.1 Definizione e compiti dell'assemblea.....</b>	<b>31</b>
<b>2.2 Le assemblee ordinarie e straordinarie.....</b>	<b>34</b>
2.2.1 L'assemblea ordinaria .....	34
2.2.2 L'assemblea straordinaria .....	34
<b>2.3 Il ruolo dell'amministratore nell'assemblea.....</b>	<b>36</b>
<b>2.4 La convocazione dell'assemblea .....</b>	<b>38</b>
2.4.1 E' possibile sostituire la raccomandata con una pec?.....	41
2.4.2 Chi può essere convocato in assemblea?.....	44
2.4.3 La partecipazione del conduttore all'assemblea. Quando è possibile? .....	46
2.4.4 Chi deve informare il conduttore di un'assemblea che lo riguarda? .....	48
2.4.5 Le conseguenze del mancato avviso di convocazione.....	49
2.4.6 La comunicazione dell'avviso e il conteggio dei termini tra spedizione e ricezione .....	50

2.5 Il conferimento delle deleghe, nuove regole e più limiti.....	55
2.6 L'ordine del giorno .....	59
2.7 Le maggioranze assembleari, le novità .....	61
2.8 Il verbale dell'assemblea .....	69
2.9 Il presidente e il segretario nell'assemblea di condominio .....	72
2.10 Nullità e annullabilità delle delibere .....	75
2.11 Impugnazione della delibera assembleare .....	79
2.11.1 Termini e forma dell'impugnazione .....	80
2.11.2 L'individuazione del giudice competente.....	81
2.11.3 La sospensione dell'efficacia della delibera .....	82
2.11.4 L'impugnazione delle delibere assembleari nella riforma .....	83
CAPITOLO III .....	86
IL REGOLAMENTO .....	86
3.1 Il regolamento di condominio .....	87
3.2 Le tipologie di regolamento di condominio.....	89
3.2.1 Come verificare se un regolamento è contrattuale?.....	92
3.3 Obbligatorietà, funzione e approvazione .....	93
3.4 L'osservanza del regolamento di condominio .....	94
3.4.1 Con quali modalità l'amministratore cura l'osservanza del regolamento?.....	94
3.4.2 L'amministratore può applicare delle sanzioni pecuniarie ai condòmini? .....	95
3.5 Interpretazione del regolamento.....	96
3.6 Norme inderogabili .....	97
3.7 Regolamento condominiale: la disciplina delle parti comuni.....	99
3.8 Le novità sugli animali in condominio.....	100

CAPITOLO IV.....	102
L'AMMINISTRATORE .....	102
<b>4.1 Il “nuovo” amministratore: i requisiti .....</b>	<b>103</b>
<b>4.2 La nomina dell’amministratore .....</b>	<b>105</b>
4.2.1 La nomina dell’amministratore già revocato giudizialmente.....	107
<b>4.3 La revoca .....</b>	<b>108</b>
4.3.1 Revoca naturale dell’amministratore.....	109
4.3.2 Come revocare l’amministratore per giusta causa?.....	110
4.3.3 Come revocare l’amministratore senza giusta causa?.....	113
<b>4.4 Durata dell’incarico.....</b>	<b>115</b>
<b>4.5 Obbligatorietà o no? .....</b>	<b>116</b>
<b>4.6 Persona fisica o giuridica? .....</b>	<b>118</b>
<b>4.7 Apertura della partiva iva o di una società?.....</b>	<b>119</b>
<b>4.8 Posizione previdenziale e regime di tassazione.....</b>	<b>122</b>
<b>4.9 La polizza professionale .....</b>	<b>124</b>
CAPITOLO V.....	127
IL PASSAGGIO DI CONSEGNE TRA AMMINISTRATORI .....	127
<b>5.1 Il passaggio di consegne: richiesta documentazione e cassa condominiale .....</b>	<b>128</b>
<b>5.2 Mancata consegna della documentazione. Responsabilità penali dell’amministratore uscente .....</b>	<b>129</b>
<b>5.3 L’amministratore entrante e l’avvio delle attività .....</b>	<b>131</b>
5.3.1 Prima del passaggio di consegna: esistenza crediti del precedente amministratore .....	133
5.3.2 Prima del passaggio di consegna: valutazione cause in corso e contatto con i legali .....	136
5.3.3 Dopo il passaggio di consegna: comunicazione variazioni utenze e nuovi dati ai fornitori .....	138
5.3.4 Dopo il passaggio di consegna: modifica intestazione conto corrente .....	140

CAPITOLO VI.....	142
ASSUNZIONE DELL'INCARICO E PRIMI PASSI IN CONDOMINIO.....	142
<b>6.1 Redazione del preventivo e sua accettazione.....</b>	<b>143</b>
<b>6.2 Il rapporto di collaborazione: il contratto di mandato.....</b>	<b>147</b>
<b>6.3 La targa dell'amministratore .....</b>	<b>149</b>
<b>6.4 La lettura delle delibere, del regolamento e delle tabelle millesimali .....</b>	<b>150</b>
<b>6.5 Come e quando ricevere? In studio o presso il condominio? .....</b>	<b>151</b>
<b>6.6 Redazione del bilancio preventivo e del piano di riparto per la gestione annuale .....</b>	<b>154</b>
CAPITOLO VII.....	156
COMPITI, RESPONSABILITÀ E DOVERI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO .....	156
<b>7.1 L'amministratore di condominio e i suoi compiti .....</b>	<b>157</b>
<b>7.2 La rappresentanza dell'amministratore .....</b>	<b>158</b>
7.2.1 Legittimazione attiva.....	159
7.2.2 Legittimazione passiva .....	161
<b>7.3 I provvedimenti dell'amministratore.....</b>	<b>164</b>
<b>7.4 Doveri dell'amministratore di condominio .....</b>	<b>167</b>
7.4.1 Compiti e doveri dell'amministratore all'accettazione della nomina (inizio incarico) .....	167
7.4.2 Compiti e doveri dell'amministratore nel corso del mandato .....	168
7.4.3 Compiti e doveri dell'amministratore a fine dell'anno.....	171
7.4.4 Obblighi dell'amministratore al momento della cessazione dell'incarico.....	171
<b>7.5 Cosa accade quando l'amministratore non esegue le delibere dell'assemblea?.....</b>	<b>172</b>
<b>7.6 Quando l'amministratore può far causa e a chi? .....</b>	<b>173</b>
<b>7.7 Il sito web .....</b>	<b>174</b>
<b>7.8 L'anagrafe condominiale .....</b>	<b>176</b>
<b>7.9 Le richieste di convocazione dell'assemblea: obblighi e conseguenze.....</b>	<b>179</b>
<b>7.10 Mediazione obbligatoria in condominio .....</b>	<b>182</b>

<b>7.11 Privacy e condominio</b> .....	<b>187</b>
7.11.1 Quali dati possono essere richiesti ai condòmini? .....	191
7.11.2 Misure di sicurezza (fisica, logica ed organizzativa), adempimenti e formalità .....	191
<b>CAPITOLO VIII</b> .....	<b>192</b>
<b>UNA NUOVA ATTENZIONE VERSO LA CONTABILITÀ</b> .....	<b>192</b>
<b>8.1 Introduzione</b> .....	<b>193</b>
<b>8.2 La gestione delle entrate e delle uscite</b> .....	<b>195</b>
<b>8.3 Il rendiconto condominiale</b> .....	<b>196</b>
8.3.1 Come redigere il registro di contabilità? .....	200
8.3.2 Come compilare il riepilogo finanziario? .....	202
8.3.3 Come compilare la nota esplicativa di gestione? .....	203
8.3.4 Comitato di controllo e revisore condominiale .....	204
<b>8.4 Il fondo speciale per i lavori di manutenzione straordinaria e per le innovazioni</b> .....	<b>206</b>
<b>8.5 I giustificativi di spesa e l'obbligo di tracciabilità</b> .....	<b>207</b>
<b>8.6 Come prevedere le spese annuali della gestione?</b> .....	<b>209</b>
<b>CAPITOLO IX</b> .....	<b>210</b>
<b>RESPONSABILITÀ FISCALI DELL'AMMINISTRATORE</b> .....	<b>210</b>
<b>9.1 Richiesta del codice fiscale o variazione del rappresentante legale presso l'Agenzia delle Entrate</b> .....	<b>211</b>
<b>9.2 Il condominio quale sostituto d'imposta</b> .....	<b>215</b>
9.2.1 Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio ai professionisti .....	216
9.2.2 La Certificazione Unica .....	220
9.2.3 Il Modello 770/2017 .....	222
9.2.4 Il quadro AC (Redditi 2017)-K (Modello 730/2017) .....	224
<b>9.3 Dichiarazioni integrative</b> .....	<b>227</b>
<b>9.4 Ravvedimento operoso</b> .....	<b>228</b>
<b>9.5 Adempimenti in materia di tributi</b> .....	<b>231</b>
9.5.1 Iva .....	231
9.5.2 Irap .....	231
9.5.3 L'Imu .....	232
9.5.4 La Tasi .....	232

9.5.5 La Tari .....	233
9.5.6 La Tosap.....	234
9.5.7 Imposta di bollo.....	236
<b>9.6 Imposte sui redditi derivanti da parti comuni condominiali .....</b>	<b>237</b>
<b>CAPITOLO X.....</b>	<b>241</b>
<b>RISCOSSIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI .....</b>	<b>241</b>
<b>10.1 Le modalità di riscossione degli oneri condominiali .....</b>	<b>242</b>
<b>10.2 I morosi .....</b>	<b>244</b>
<b>10.3 L’obbligo di procedere alla riscossione forzosa .....</b>	<b>246</b>
<b>10.4 Il conferimento dell’incarico ad un avvocato .....</b>	<b>248</b>
<b>10.5 La responsabilità solidale tra acquirente e venditore .....</b>	<b>250</b>
<b>10.6 L’opposizione al decreto ingiuntivo .....</b>	<b>251</b>
<b>10.7 La riscossione degli oneri condominiali nei confronti del condomino apparente .....</b>	<b>253</b>
<b>10.8 La prescrizione delle spese condominiali, differenze tra spese ordinarie e straordinarie.....</b>	<b>255</b>
<b>CAPITOLO XI.....</b>	<b>257</b>
<b>RESPONSABILITÀ PENALI IN CAPO ALL’AMMINISTRATORE.....</b>	<b>257</b>
<b>11.1 La responsabilità penale dell’amministratore .....</b>	<b>258</b>
<b>11.2 I reati comuni.....</b>	<b>261</b>
11.2.1 Ingiuria e diffamazione (artt. 594-595 c.p.).....	261
11.2.2 Distruzione o deterioramento di affissioni (art. 664 c.p.) .....	263
11.2.3 Violazione di domicilio (art. 614 c.p.).....	263
11.2.4 Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (art. 659 c.p.) e le immissioni rumorose .....	264
11.2.5 L’inosservanza di un provvedimento dell’autorità pubblica (art. 650 c.p.).....	269
<b>11.3 I reati contro il patrimonio .....</b>	<b>270</b>
11.3.1 L’appropriazione indebita (art. 646 c.p.).....	271
11.3.2 Casistica in tema omessa restituzione dei rendiconti contabili .....	274
<b>a) Appropriazione indebita (art. 646 c.p.).....</b>	<b>274</b>
<b>b) Mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice (art. 388 c.p.) .....</b>	<b>275</b>
<b>c) Truffa aggravata ai sensi dell’art. 61 n. 11 (art. 640 c.p.) .....</b>	<b>278</b>

CAPITOLO XII .....	279
DA AMMINISTRATORE A BUILDING MANAGER.....	279
<b>12.1 Le grandi potenzialità del mercato immobiliare .....</b>	<b>280</b>
<b>12.2 Chi è il Building Manager? .....</b>	<b>282</b>
<b>12.3 Cosa fa il Building Manager? .....</b>	<b>286</b>
<b>12.4 Aree Tecniche: Manutenzione .....</b>	<b>288</b>
CAPITOLO XIII .....	290
LE PARTI COMUNI .....	290
<b>13.1 Definizione di parte comune .....</b>	<b>291</b>
13.1.1 Quali sono le classiche parti comuni? .....	293
<b>13.2 Le parti comuni possono essere modificate?.....</b>	<b>294</b>
<b>13.3 Indivisibilità delle parti comuni .....</b>	<b>298</b>
13.3.1 Le condizioni per la divisibilità delle parti comuni .....	298
<b>13.4 Uso e tutela delle parti comuni.....</b>	<b>301</b>
<b>13.5 Diritti dei partecipanti sulle parti comuni .....</b>	<b>302</b>
<b>13.6 Il distacco dell'impianto centralizzato di riscaldamento/condizionamento.....</b>	<b>303</b>
13.6.1 Squilibrio termico e risparmio energetico.....	308
<b>13.7 Responsabilità dei condòmini verso le parti comuni .....</b>	<b>311</b>
13.7.1 Disciplina delle parti comuni: il tetto e il lastrico solare .....	311
13.7.2 Disciplina delle parti comuni: le aree destinate al parcheggio.....	312
13.7.3 Disciplina delle parti comuni: le scale e il pianerottolo.....	313
CAPITOLO XIV .....	314
GLI IMPIANTI IN CONDOMINIO.....	314
<b>14.1 La sicurezza degli impianti.....</b>	<b>315</b>
<b>14.2 L'amministratore e gli impianti.....</b>	<b>316</b>
<b>14.3 Che cos'è il certificato di conformità degli impianti? .....</b>	<b>317</b>
14.3.1 A quali impianti si applica il decreto?.....	318
14.3.2 Come è strutturato e cosa contiene il certificato di conformità impianti? .....	320
14.3.3 Per quali usi è richiesto il certificato di conformità impianti?.....	321



14.3.4 Cosa accade se il condomino non è in possesso delle certificazioni di conformità e rispondenza? .	322
<b>14.4 Che cos'è la dichiarazione di rispondenza degli impianti tecnologici? .....</b>	<b>323</b>
<b>14.5 L'impianto di antenne .....</b>	<b>324</b>
<b>14.6 L'impianto elettrico.....</b>	<b>329</b>
<b>14.7 L'impianto di ascensore: manutenzione ed adeguamenti normativi .....</b>	<b>331</b>
14.7.1 Chi paga le spese per l'ascensore? .....	334
14.7.2 Libretto e targa.....	336
14.7.3 Divieti .....	336
<b>14.8 L'impianto antincendio .....</b>	<b>338</b>
14.8.1 Il certificato prevenzione incendi .....	338
14.8.2 Normativa antincendio e box condominiali .....	339
<b>14.9 L'impianto idrico: manutenzione ed adeguamenti normativi .....</b>	<b>340</b>
<b>14.10 L'impianto di riscaldamento: manutenzione ed adeguamenti normativi .....</b>	<b>344</b>
<b>14.11 L'impianto di condizionamento .....</b>	<b>347</b>
<b>14.12 L'attestato di prestazione energetica.....</b>	<b>349</b>
<b>CAPITOLO XV .....</b>	<b>355</b>
<b>LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE IN CONDOMINIO.....</b>	<b>355</b>
<b>15.1 La ripartizione delle spese condominiali .....</b>	<b>356</b>
<b>15.2 L'imputazione dei contributi condominiali.....</b>	<b>358</b>
<b>15.3 I soggetti obbligati al pagamento delle spese.....</b>	<b>359</b>
<b>15.4 I criteri generali di riparto delle spese in condominio.....</b>	<b>361</b>
15.4.1 Il criterio proporzionale.....	362
15.4.2 Il criterio dell'utilizzazione differenziata .....	363
15.4.3 Il criterio dell'utilizzazione separata o parziaria .....	364
<b>15.5 Le spese oggetto del riparto .....</b>	<b>366</b>
<b>15.6 Le norme "speciali": spese per scale e ascensori, soffitti e lastrici solari .....</b>	<b>367</b>

<b>15.7 Le spese accessorie nel contratto di locazione: l'art. 9 della legge sull'equo canone .....</b>	<b>371</b>
15.7.1 Il soggetto obbligato.....	373
<b>15.8 Il rapporto tra proprietario, conduttore e usufruttuario nella ripartizione delle spese.....</b>	<b>374</b>
15.8.1 Il rapporto tra conduttore e proprietario.....	374
15.8.2 Il rapporto tra usufruttuario e proprietario .....	375
<b>CAPITOLO XVI.....</b>	<b>376</b>
<b>LE TABELLE MILLESIMALI .....</b>	<b>376</b>
<b>16.1 Principi generali .....</b>	<b>377</b>
<b>16.2 Importanza della quota millesimale e modalità di determinazione .....</b>	<b>378</b>
<b>16.3 Revisione e rettifica delle tabelle millesimali nella riforma: precisazioni e incongruenze .....</b>	<b>382</b>
16.3.1 Errore nella formulazione delle tabelle millesimali.....	383
16.3.2 Il mutamento delle condizioni dell'edificio .....	383
<b>16.4 La revisione "giudiziale" delle tabelle millesimali.....</b>	<b>385</b>
<b>16.5 L'ambito di applicazione della norma .....</b>	<b>386</b>
<b>CAPITOLO XVII.....</b>	<b>387</b>
<b>INNOVAZIONI.....</b>	<b>387</b>
<b>17.1 Il concetto di innovazione .....</b>	<b>388</b>
17.1.1 Innovazioni e modifiche della cosa comune .....	389
17.1.2 Innovazioni e manutenzione .....	390
<b>17.2 La nozione di innovazione vietata.....</b>	<b>393</b>
17.2.1 Cos'è il decoro architettonico? .....	394
<b>17.3 Innovazioni gravose e voluttuarie.....</b>	<b>396</b>
17.3.1 La manifestazione di dissenso dei condòmini (o condomino) contrari.....	399
17.3.2 La successiva partecipazione ai vantaggi dell'innovazione .....	401
<b>17.4 Le innovazioni nella riforma: normativa generale .....</b>	<b>402</b>
<b>17.5 Quale maggioranza è necessaria per approvare le innovazioni? .....</b>	<b>403</b>
<b>17.6 Alcuni esempi di maggioranze previste dalla nuova normativa .....</b>	<b>405</b>

CAPITOLO XVIII.....	407
INNOVAZIONI “AGEVOLATE” .....	407
<b>18.1 Introduzione .....</b>	<b>408</b>
<b>18.2 Agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e gli interventi per il risparmio energetico .....</b>	<b>409</b>
18.2.1 Detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	411
18.2.2 Detrazioni per interventi di riqualificazione energetica – Ecobonus 2018 .....	414
<b>18.3 L’eliminazione delle barriere architettoniche.....</b>	<b>422</b>
<b>18.4 La costruzione di parcheggi pertinenziali .....</b>	<b>424</b>
<b>18.5 L’installazione di impianti satellitari centralizzati.....</b>	<b>428</b>
<b>18.6 L’utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile .....</b>	<b>430</b>
18.6.1 L’installazione di un impianto fotovoltaico a servizio del singolo: il nuovo art. 1222 bis c.c. ....	433
<b>18.7 L’installazione in condominio delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici.....</b>	<b>435</b>
<b>18.8 L’installazione degli impianti di videosorveglianza .....</b>	<b>437</b>
CAPITOLO XIX.....	440
MODULISTICA .....	440
<b>19.1 Introduzione .....</b>	<b>441</b>

Data Pubblicazione Luglio 2018