



## INDICE SOMMARIO

<b>Prefazione .....</b>	<b>8</b>
<b>Capitolo Primo L'ASSEMBLEA IN GENERALE .....</b>	<b>11</b>
1. Nozione.....	11
2. Assemblea: prima e dopo la riforma .....	12
3. Assemblea straordinaria.....	18
4. Un caso pratico. Conferma amministratore: assemblea ordinaria o straordinaria?.....	21
<b>Capitolo Secondo IL POTERE DI CONVOCAZIONE.....</b>	<b>24</b>
1. Nozioni.....	24
2. Il potere di impulso dei condòmini .....	24
3. La convocazione diretta dei condòmini.....	27
<b>Capitolo Terzo L'AVVISO DI CONVOCAZIONE .....</b>	<b>29</b>
1. Nozioni.....	29
2. La forma.....	30
3. Il contenuto .....	31
4. Acquiescenza al contenuto.....	33
5. "Varie ed eventuali" .....	34
6. Convocazione sempre firmata.....	34
7. Gli allegati .....	35
<b>Capitolo Quarto UNITARIETÀ SPAZIO TEMPORALE .....</b>	<b>37</b>
1. Il luogo dell'assemblea .....	37
Luogo "dinamico" .....	39
2. Prima e seconda convocazione.....	40
3. Fissazione di più riunioni consecutive .....	42
4. L'orario.....	43

<b>Capitolo Quinto LA COMUNICAZIONE .....</b>	<b>45</b>
1. Nozioni.....	45
2. Computo termine per l'avviso di convocazione.....	47
3. Comunicazione tramite "posta privata" .....	52
4. Comunicazione tramite "mail". Possibile? .....	54
5. Comunicazione via pec e "mezzi telematici" .....	56
6. Comunicazione via fax .....	59
7. La convocazione con l'SMS o WhatsApp .....	60
<b>Capitolo Sesto LE ALTRE ASSEMBLEE.....</b>	<b>62</b>
1. Assemblea del condominio parziale .....	62
2. Assemblea del condominio minimo .....	64
3. Il supercondominio .....	65
Il processo di convocazione nel supercondominio .....	68
Il rappresentante del condominio all'assemblea del supercondominio e le singole fasi di gestione del procedimento .....	70
Le criticità operative.....	71
Il supercondominio minimo.....	72
<b>Capitolo Settimo ASSEMBLEA ON LINE.....</b>	<b>73</b>
1. La fase dell'emergenza .....	73
2. Il dibattito e le quattro teorie sulla assemblea telematica a confronto .....	74
3. L'assemblea virtuale è "trasferibile" in ambito condominiale? .....	77
4. Luogo "telematico" .....	80
5. Collegamenti telematici .....	82
6. La clausola del regolamento.....	83
7. Ambiti operativi.....	84
8. Il voto per corrispondenza: seri dubbi sulla relativa legittimità.....	85
9. Teleassemblee e privacy.....	88
10. La registrazione dei lavori.....	90
<b>Capitolo Ottavo I DESTINATARI.....</b>	<b>92</b>
1. Nozioni.....	92
2. Il comproprietario .....	94
3. Gli eredi .....	95
4. Usufruttuario e nudo proprietario.....	96
5. Acquirente e venditore .....	101
6. Conduttore/locatore.....	103

7. L'amministratore di sostegno.....	111
8. Proprietà superficiaria .....	113
9. Il diritto di abitazione.....	116
10. Diritti reali minori e il caso del diritto al parcheggio .....	118

**Appendice LE ASSEMBLEE CONDOMINIALI “A DISTANZA” AL TEMPO DEL CORONAVIRUS (E OLTRE...) ..... 122**

Parte 1 – I Riferimenti Normativi .....	123
Parte 2 – Stato di emergenza .....	134
Parte 3 – Le FAQ del governo e le riunioni (private) a distanza .....	136
Parte 4 – Altre Riunioni Telematiche .....	138
Parte 5 – Assemblea Fisica? .....	139
Parte 6 – Attenzione Alle Riunioni Private .....	141
Parte 7 – L’assemblea Telematica.....	143
Parte 8 – La Prova Di Resistenza.....	147

**Formulario..... 150**

1. Avviso Di Convocazione.....	150
2. Avviso di Convocazione teleassemblea.....	151
3. Comunicazione al conduttore di assemblea degli inquilini.....	152
4. Richiesta convocazione assemblea.....	153
5. Adempimenti per articolo 1117 ter codice civile .....	154
6. Constatazione del rituale adempimento delle attività di convocazione dell’assemblea .....	155
7. Il regolamento dell’assemblea telematica .....	156
8. La delega in caso di convocazione della teleassemblea .....	161
9. Il verbale assembleare on line .....	162
10. La comunicazione del verbale on line.....	164

**Bibliografia Essenziale..... 166**

