



Giuseppe Donato Nuzzo

LE NUOVE RESPONSABILITÀ CIVILI
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
Risvolti pratici ed aspetti sanzionatori

INDICE

PRESENTAZIONE

PARTE PRIMA
RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE

Capitolo 1

ATTRIBUZIONI E RESPONSABILITÀ

1. Il rapporto amministratore-condominio
 2. Contratto d'opera professionale
 3. La natura giuridica del condominio
 4. I limiti della responsabilità dell'amministratore
 - 4.1. Il contenuto del mandato
 - 4.2. La diligenza richiesta
 - 4.3. L'ignoranza delle norme tecniche
 5. Mandato gratuito e responsabilità
 6. L'eccesso di mandato
 7. La responsabilità per fatto degli ausiliari
- APPROFONDIMENTO. Amministrazione condominiale ed emergenza da Covid-19

Capitolo 2

GLI OBBLIGHI

1. Gli adempimenti contestuali alla nomina
 - 1.1. Accesso ai registri condominiali
 - 1.2. L'assicurazione individuale e quella per l'esecuzione di lavori straordinari

- 1.2.1. Caratteristiche della polizza individuale
- 1.2.2. Assicurazione generale e obbligo di adeguamento
- 1.3. Il compenso

APPROFONDIMENTO. Il compenso dell'amministratore di condominio tra sospensione dell'attività, Covid-19 ed incremento delle responsabilità

- 2. Gli adempimenti successivi alla nomina
 - 2.1. La targa identificativa
 - 2.2. L'apertura del conto corrente condominiale
 - 2.3. La restituzione della documentazione
 - 2.4. Obbligo di riscossione forzosa nei confronti dei condomini morosi

Capitolo 3

ATTRIBUZIONI E PROVVEDIMENTI DELL'AMMINISTRATORE

- 1. Introduzione
- 2. L'art. 1130 del codice civile
- 3. I provvedimenti dell'amministratore ed il ruolo dell'assemblea
- 4. Come si contestano i provvedimenti dell'amministratore

Capitolo 4

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ED ESECUZIONE DELLE DELIBERE

- 1. Convocazione dell'assemblea
APPROFONDIMENTO. Assemblee di Condominio in videoconferenza ai tempi del coronavirus
APPROFONDIMENTO. L'assemblea in videoconferenza? Una nuova proposta all'orizzonte
- 2. Esecuzione delle delibere
- 3. Le delibere invalide
- 4. Esecuzione e responsabilità

Capitolo 5

OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO

- 1. Il regolamento di condominio
- 2. Regolamento contrattuale e regolamento assembleare
- 3. Applicazione del regolamento
- 4. Sanzioni pecuniarie in caso di violazione del regolamento
- 5. La revoca dell'amministratore

Capitolo 6

DISCIPLINA DELL'USO DELLE PARTI COMUNI

- 1. Parti e servizi comuni
- 2. Modalità di utilizzo delle parti comuni
 - 2.1. L'uso paritario
 - 2.2. L'uso più intenso
 - 2.3. L'uso esclusivo
 - 2.4. Uso indiretto e uso frazionato

APPROFONDIMENTO. Sanificazione in condominio. Gli amministratori sono obbligati a chiedere alle ditte la certificazione e l'iscrizione all'albo?

3. La destinazione del bene
4. Modifiche delle parti comuni
5. Modificazione delle destinazioni d'uso e sostituzione delle parti comuni
6. Tutela della destinazione d'uso

Capitolo 7

LA RISCOSSIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI

1. Le spese condominiali
 2. La riscossione forzata
 - 2.1. La riscossione forzata basata su un provvedimento dell'amministratore
 - 2.2. La riscossione forzata basata sul rendiconto
 - 2.3. Termine per l'ingiunzione e responsabilità dell'amministratore
 - 2.4. Sospensione dei servizi comuni ai condomini morosi
 - 2.5. La dispensa dell'assemblea
 - 2.6. I soggetti passivi nell'azione di recupero
 - 2.7. L'azione contro il compratore per debiti del venditore. La solidarietà passiva
 - 2.8. Da quando il condomino è moroso?
 - 2.9. Fino a quando dura la morosità?
 3. Il ricorso per decreto ingiuntivo
 - 3.1. Presupposti per la provvisoria esecutività
 - 3.2. Inerzia dell'amministratore, rimedi e responsabilità
 - 3.4. Cooperazione tra amministratore e terzo creditore del condominio
 4. Interruzione della fornitura di gas, amministratore responsabile se non agisce contro i morosi
- APPROFONDIMENTO- L'emergenza Covid-19 rinvia la liberazione dell'immobile pignorato

Capitolo 8

MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E INNOVAZIONI

1. Erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria
 - 1.1. La distinzione con la manutenzione straordinaria
 - 1.2. Il ruolo dell'amministratore
2. La manutenzione straordinaria
 - 2.1. Il ruolo dell'assemblea
 - 2.2. Le spese per riparazioni straordinarie di notevole entità
 - 2.3. Il ruolo dell'amministratore
 - 2.4. Interventi non urgenti
 - 2.5. Il fondo speciale
3. Le innovazioni
 - 3.1. Distinzione tra innovazioni e manutenzione
 - 3.2. Competenza esclusiva dell'assemblea
 - 3.3. Maggioranze agevolate per le "innovazioni virtuose"
 - 3.4. L'installazione di ascensori e superamento delle barriere architettoniche
 - 3.5. Le innovazioni vietate
 - 3.6. Stabilità e sicurezza dello stabile
 - 3.7. Tutela del decoro architettonico
 - 3.8. Le innovazioni gravose o voluttuarie

- 3.9. Interventi sulle parti di proprietà o uso individuale
- 3.10. Gli impianti autonomi
- 3.11. Gli impianti autonomi di energia da fonti rinnovabili
- 3.12. Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni

Capitolo 9

ATTIVITA' CONTRATTUALE

- 1. La stipula dei contratti
- 2. Contratto di assicurazione
- 3. I contratti d'appalto e di fornitura
- 4. I contratti per la fornitura delle utenze

APPROFONDIMENTO. COVID-19 e raccolta differenziata. L'informativa dell'amministratore di condominio

Capitolo 10

GLI ATTI CONSERVATIVI

- 1. Il significato di atti conservativi
- 2. Esempi di atti conservativi
- 3. Azioni contro l'appaltatore
- 4. Accertamento tecnico preventivo
- 5. Azioni risarcitorie
- 6. Tutela risarcitoria in tema di appalto
- 7. Azioni a tutela della proprietà
- 8. Azioni possessorie ed interventi edilizi
- 9. Azioni a tutela dei diritti comuni
- 10. Polizza fabbricato
- 11. Altre ipotesi particolari.

Capitolo 11

LAVORI IN CONDOMINIO

- 1. L'appalto di lavori,**
- 2. Le figure professionali coinvolte**
- 3. I poteri del condominio committente**

APPROFONDIMENTO. Covid-19. Appalto in condominio e gestione del contratto nel regime emergenziale

- 4. Responsabilità dell'appaltatore
 - 4.1. Vizi o difformità palesi
 - 4.2. Vizi o difformità occulte
 - 4.3. La garanzia decennale per gravi vizi
 - 4.4. Ambito di applicazione
 - 4.5. Legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione ex art. 1669 c.c.

Capitolo 12

OBBLIGHI DOCUMENTALI

- 1. Tenuta dei registri

2. Il registro anagrafe condominiale
 - 2.1. Conseguenza in caso di mancanza o cattiva tenuta del registro anagrafe
 - 2.2. I dati sulla sicurezza
 - 2.3. La funzione del registro anagrafe
 - 2.4. Obblighi di collaborazione a carico dei condomini
 - 2.5. Gli obblighi del condomino-locatore
 - 2.6. Tutela della privacy
 - 2.7. Anagrafe condominiale e principio di apparenza
 - 2.8. Per convocare l'assemblea si può fare riferimento solo all'anagrafe condominiale?
3. Registro dei verbali delle assemblee
4. Registro di nomina e revoca dell'amministratore
5. Registro di contabilità (rinvio)
6. È obbligatorio un registro di protocollo condominiale?
7. Rendiconto condominiale (rinvio)
8. Conservazione della documentazione e accesso agli atti
 - 8.1. I giustificativi di spesa
 - 8.2. I contratti di somministrazione e di assicurazione
 - 8.3. I contratti di appalto
 - 8.4. I contratti di lavoro dipendente
 - 8.5. Redditi fondiari
 - 8.6. Redditi diversi
9. Stato dei pagamenti degli oneri condominiali
10. Attivazione del sito internet del condominio
11. Il conto corrente condominiale
 - 11.1. L'obbligo di apertura del conto e conseguenze in caso di violazione
 - 11.2. Apertura di un mutuo
 - 11.3. Il protesto di un assegno tratto sul conto condominiale
 - 11.4. L'accesso al conto corrente condominiale
 - 11.5. Tutela della privacy
 - 11.6. La gestione del conto corrente condominiale

Capitolo 13

IL PASSAGGIO DI CONSEGNE

1. La funzione del passaggio di consegne
2. Quanto sorge l'obbligo di consegna?
3. Coordinamento con la disciplina della prorogatio imperii
4. I documenti che da consegnare
5. Formalità preliminari
6. Azioni contro l'amministratore inadempiente
6. Passaggio di consegne obbligatorio anche se la nomina è irregolare
8. Il verbale di passaggio delle consegne
 - 8.1. Il valore probatorio del verbale
9. Conseguenze penali: appropriazione indebita (rinvio)

PARTE SECONDA
LA RESPONSABILITÀ EXTRACONTRATTUALE

Capitolo 14

FATTISPECIE DI RESPONSABILITÀ AQUILIANA

1. La responsabilità aquiliana dell'amministratore
2. Struttura generale dell'illecito extracontrattuale
 - 2.1. Principali differenze tra responsabilità contrattuale ed extracontrattuale
 - 2.2. La solidarietà passiva
 - 2.3. Il concorso di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale
 - 2.4. Risarcimento per equivalente e risarcimento in forma specifica
 - 2.5. Il danno non patrimoniale
3. Le forme di responsabilità "senza colpa"
4. La fattispecie di responsabilità in ambito condominiale

Capitolo 15

DANNI DA COSE IN CUSTODIA

1. La custodia delle parti comuni
2. Il condominio "custode"
3. La responsabilità personale dell'amministratore
 - 3.1. L'amministratore risponde nei confronti del condominio e non anche dei terzi danneggiati
 - 3.2. La prova liberatoria
4. La polizza globale fabbricati
 - 4.1. Assicurazione e ruolo dell'amministratore
5. Le infiltrazioni provenienti dal lastrico solare
 - 5.1. La tesi della responsabilità contrattuale
 - 5.2. La tesi seguita dalle Sezioni Unite
 - 5.3. Danni risarcibili
 - 5.4. Danni dovuti a vetustà e danni per difetti originari
6. Infiltrazioni provenienti da tubature e impianti comuni
 - 6.1. I danni causati dalla fognatura comune

Capitolo 16

GESTIONE DEGLI IMPIANTI COMUNI

1. Introduzione
2. La prevenzione incendi
 - 2.1. L'impianto antincendio
 - 2.2. Certificato prevenzione incendi e responsabilità amministratore
 - 2.3. La responsabilità del condominio e/o del singolo proprietario per i danni a terzi
 - 2.4. Incendio e danni per attività pericolose
3. Gli ascensori
 - 3.1. Malfunzionamento degli ascensori
4. L'impianto idrico
5. L'impianto termico

Capitolo 17

ROVINA DEGLI EDIFICI

1. La responsabilità per rovina di edificio
2. Applicazioni in ambito condominiale
3. La prova liberatoria
4. Responsabilità dell'amministratore per omessa manutenzione
5. Responsabilità del condominio.

PARTE TERZA APPENDICE

DOMANDE E RISPOSTE

1. La figura dell'amministratore di condominio
2. La nomina e la revoca
3. Gli obblighi
4. Le attribuzioni
5. I poteri di rappresentanza processuale

FORMULARIO

1. Ricorso per la revoca giudiziale dell'amministratore
2. Ricorso ex art. 700 c.p.c. per la consegna dei documenti condominiali da parte dell'amministratore revocato
3. Richiamo dell'amministratore ad un condomino sull'uso dell'ascensore
4. Invito dell'amministratore per cessare l'ingombro parti comuni
5. Invito ad un condomino per la cessazione di comportamenti rumorosi
6. Comunicazione del divieto di parcheggio in area condominiale
7. Richiesta di pagamento degli oneri condominiali da parte dell'amministratore al subentrante nei diritti di un condomino
8. Richiesta risarcimento danni da infiltrazioni d'acqua
9. Lettera di richiesta di contributi pena sospensione dei servizi comuni
10. Ricorso per l'autorizzazione all'esecuzione di deliberazione dell'assemblea ineseguita
11. Ricorso per decreto ingiuntivo (con istanza di immediata esecuzione)
12. Atto di precetto per le spese condominiali
13. Primo sollecito di pagamento rate condominiali
14. Ultimo sollecito di pagamento rate condominiali
15. Ricorso per decreto ingiuntivo relativo a spese condominiali
16. Atto di citazione per il pagamento di spese condominiali
17. Atto di citazione per il risarcimento dei danni derivati al singolo condomino dai beni comuni
18. Comparsa di costituzione e risposta avverso atto di citazione per il risarcimento dei danni derivati al singolo condomino dai beni comuni
19. Atto di contestazione di un provvedimento dell'amministratore ex art. 1133 c.c.

20. Ricorso per l'annullamento di un provvedimento dell'amministratore ex art. 1133 c.c.
21. Lettera di richiesta dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso
22. Diffida per uso illecito di parti comuni
23. Atto di citazione per l'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato
24. Ricorso per denuncia nuova opera
25. Ricorso per denuncia di danno temuto
26. Diffida per inibire attività che incidono negativamente sulle destinazioni d'uso delle parti comuni
27. Atto di citazione per rimozione delle opere abusive
28. Atto di citazione relativo a modalità di uso dei servizi comuni
29. Atto di citazione per occupazione senza titolo del bene condominiale
30. Atto citazione per ottenere riduzione in pristino delle parti comuni

BIBLIOGRAFIA