

## INDICE

pg. 5	INTRODUZIONE
pg. 6	BIBLIOGRAFIA
pg. 7	ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI

### **CAP. I - IL CONTRATTO**

pg. 9	- generalità
pg. 10	- principi generali
pg. 11	- i vari tipi di contratti: cenni
pg. 14	- clausola penale, risolutiva espressa, caparra confirmatoria e penitenziale
pg. 15	- contratti con i consumatori; sottoscritti fuori dai locali commerciali; a distanza; recesso; clausole abusive e vessatorie

### **CAP. II - IL CONTRATTO DI APPALTO**

pg. 21	- nozioni
pg. 21	- la forma e il contenuto
pg. 21	- competenza dell'assemblea a deliberare
pg. 22	- il progettista
pg. 23	- il direttore dei lavori
pg. 24	- responsabilità verso terzi
pg. 26	- la garanzia
pg. 27	- i compiti dell'amm.re
pg. 28	- la sicurezza nei cantieri e gli sgravi fiscali (rinvio)

### **CAP. III – I DIPENDENTI DEL CONDOMINIO**

pg. 29	- il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti da proprietari fabbricati
--------	--

- pg. 30 - il portiere
- pg. 33 - l'assistente familiare e ...
- pg. 34 - ... gli altri lavoratori dipendenti

#### **CAP. IV– LA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO**

- pg. 35 - premessa
- pg. 35 - il Documento di Valutazione dei Rischi (cd. DVR o DURV)
- pg. 36 - il Documento Unico per la Valutazione dei Rischi da Interferenze (cd. DUVRI)
- pg. 38 - il Piano Operativo di Sicurezza (cd. POS)
- pg. 38 - il P.I.M.U.S.
- pg. 38 - la sicurezza nel condominio

#### **CAP. V– LA PREVENZIONE INCENDI**

- pg. 41 - generalità
- pg. 42 - la prevenzione incendi nel condominio
- pg. 43 - procedure
- pg. 45 - periodo transitorio
- pg. 46 - ulteriori adempimenti nel condominio
- pg. 47 - reati in tema di prevenzione incendi

#### **CAP. VI– I PARCHEGGI IN CONDOMINIO**

- pg. 49 - premessa
- pg. 49 - prevenzione incendi (rinvio)
- pg. 50 - natura giuridica del diritto di parcheggio condominiale
- pg. 50 - insufficienza di parcheggi a posti auto
- pg.51 - parcheggi ante 1967
- pg. 51 - parcheggi posti 1967 ex legge cd. Ponte
- pg. 52 - cessione della proprietà del parcheggio separata dall'appartamento
- pg. 53 - legge 28 febbraio 1985 n.47
- pg. 53 - parcheggi in sovrannumero

- pg. 54 - legge Tognoli  
pg. 56 - legge 28 novembre 2005 n.246 e suo ambito di applicazione  
pg. 57 - il decreto Monti Semplifica-Italia (DL n.5/2012)  
pg. 59 - conclusioni

### **CAP. VII– CONDOMINIO, MEDIAZIONE E PROCESSO**

- pg. 61 - generalità  
pg. 62 - competenza e controversie condominiali: a) la competenza per materia  
pg. 63 - b) la competenza per valore  
pg. 64 - c) la competenza per territorio  
pg. 66 - la rappresentanza processuale del condominio: premessa  
pg. 67 - la legittimazione attiva dell'amm.re. a) iniziativa e rapporti con l'assemblea  
pg. 68 - b) tutela delle parti comuni dell'edificio in generale  
pg. 69 - c) le azione possessorie e quasi possessorie  
pg. 69 - d) le azioni dirette al rispetto delle limitazioni al godimento delle proprietà esclusive  
pg. 70 - e) l'azione ex art. 1669 c.c.  
pg. 71 - f) le azioni petitorie  
pg. 73 - g) le azioni contrattuali derivanti dagli atti di acquisto delle singole uu.ii.  
pg. 74 - la legittimazione passiva dell'amm.re: a) le case relative alle parti comuni  
pg. 78 - b) le prerogative dell'assemblea  
pg. 83 - c) le azioni contrattuali  
pg. 84 - la chiamata di terzo in causa  
pg. 84 - difetto di rappresentanza processuale e sanatoria  
pg. 85 - condominio senza amm.re e nomina curatore speciale ex art. 65 d.a.c.c.  
pg. 86 - i poteri di iniziativa processuale dei singoli condomini  
pg. 88 - l'intervento in un giudizio instaurato da o contro l'amm.re  
pg. 89 - rappresentanza processuale dell'amm.re e questioni processuali: a) la prova qualità di amm.re  
pg. 90 - b) la notifica della citazione all'amm.re

- pg. 92 - c) le vicende relative all'amm.re e all'impugnazione della sua nomina
- pg. 94 - il conferimento della rappresentanza a persona diversa dall'amm.re
- pg. 94 - il regolamento e le limitazioni al potere di rappresentanza dell'amm.re
- pg. 95 - l'ampliamento dei poteri di iniziativa processuale dell'amm.re
- pg. 97 - il conflitto di interessi tra amm.re e condominio
- pg. 98 - l'amm.re come parte formale del rapporto processuale e sua posizione rispetto alla confessione ed al giuramento
- pg. 99 - l'incapacità a testimoniare dei condomini
- pg. 99 - spese giudiziali: a) le controversie tra condominio e condomini
- pg. 100 - b) il rimborso delle spese sopportate dall'amm.re
- pg. 101 - c) il dissenso dalle liti dei condomini

#### **CAP. VIII – CONDOMINIO E RESPONSABILITA' PENALE**

- pg. 105 - la responsabilità dell'amm.re per violazione degli obblighi dei condomini
- pg. 106 - il presunto obbligo dell'amm.re di impedire l'evento
- pg. 107 - la responsabilità dell'amm.re per fatti a lui riferibili
- pg. 107 - i reati commessi dai condomini nell'ambito condominiale

#### **CAP. IX - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- pg. 109 - generalità
- pg. 109 - riferimenti normativi
- pg. 111 - in particolare, la legge 13/1989 ed il DM 236/1989
- pg. 113 - abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati
- pg. 114 - edifici esistenti – intervento su parti comuni
- pg. 114 - modifica di alloggio in affitto
- pg. 114 - contributi economici statali
- pg. 114 - contributi economici regionali
- pg. 117 - agevolazioni fiscali

## **CAP. X – GLI IMPIANTI**

pg. 119 - generalità

## **CAP. XI – IL CONDOMINIO E IL FISCO (CENNI)**

pg. 131 - il condominio e il diritto tributario: il sostituto d'imposta

pg. 131 - l'attribuzione del codice fiscale

pg. 132 - la ritenuta di acconto

pg. 133 - le aliquote della ritenuta

pg. 133 - i codici tributo

pg. 134 - il termine per il versamento all'erario

pg. 135 - l'ambito di applicazione della ritenuta del 4%

pg. 136 - il modello 770 semplificato del condominio

pg. 137 - modalità di presentazione del 770S

pg. 139 - le parti comuni dell'edificio: la tassazione locale

## **CAP. XII – IL REGIME FISCALE E PREVIDENZIALE DELL'AMM.RE (CENNI)**

pg. 141 - generalità

pg. 141 - l'am.re a titolo gratuito e ...

pg. 142 - ... a titolo oneroso: profili fiscali e previdenziali

pg. 143 - il regime contributivo di vantaggio dell'am.re professionista individuale: il regime forfetario

pg. 144 - la previdenza dell'am.re professionista: l'iscrizione alla gestione Separata dell'INPS

pg. 146 - chi può usufruire del regime forfetario

pg. 149 - il quadro AC e K per l'am.re

pg. 150 - i termini di presentazione

pg. 151 - le ricevute/fatture degli amm.ri

## **CAP. XIII – LA FATTURAZIONE ELETTRONICA (CENNI)**

pg. 153 - generalità

- pg. 153 - l'obbligo
- pg. 153 - il sistema di interscambio
- pg. 154 - i dati da inserire nella fattura elettronica
- pg. 154 - la procedura
- pg. 155 - l'archiviazione
- pg. 155 - casistica nel condominio
- pg. 157 - chi è esonerato dall'obbligo
- pg. 157 - la bocciatura del Garante della Privacy

#### **CAP. XIV – LE DETRAZIONI FISCALI E LA CESSIONE DEI CREDITI (CENNI)**

- pg. 159 - generalità
  - pg. 159 - le agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio: casi e procedure (cenni)
  - pg. 163 - l'ecobonus (cioè le agevolazioni per il risparmio energetico)
  - pg. 163 - il sismabonus (cenni)
  - pg. 164 - la cessione del credito d'imposta per l'ecobonus ed il sismabonus
- 
- pg. 161 - Indice