

# Corso di formazione Il Condominio



**ALTROCONSUMO**  
VIA VALASSINA 22, MILANO  
MM MACIACHINI



**MARTEDÌ 23 OTTOBRE**  
DALLE 14.00 ALLE 16.00



## RELATORI DELL'INCONTRO SARÀ **Dott. ANTONIO ROMANO**

### Amministratore

- Rinnovo dell'amministratore nell'incarico: durata dell'incarico e rinnovo del medesimo secondo le nuove disposizioni di cui all'art 1129 comma 10 Cod Civ
- Importanti sviluppi della giurisprudenza relativi al rinnovo dell'amministratore nell'incarico
- L'amministratore rispetto al procedimento di nomina giudiziale

### Parti comuni e riparto delle spese

- Le spese di manutenzione del lastrico solare e l'applicazione dell'art 1126 Cod Civ: il regime giuridico del tetto e il caso particolare della copertura assoggettata all'uso esclusivo
- I casi particolari sviluppati dalla giurisprudenza:
  - a. copertura parziale
  - b. copertura di un piano interrato
  - c. copertura di un solo piano
  - d. la copertura concorrente di una porzione edilizia comune
- La ripartizione degli oneri da risarcimento del danno secondo Cass SS. UU. n. 9449/16
- I componenti del lastrico solare rilevanti ai fini del riparto delle spese

### Assemblea

- Le problematiche relative alla compilazione del verbale ed alla consegna del medesimo

### Rapporti di vicinato

- Gli strumenti giuridici per la tutela dal disturbo del vicino con particolare riferimento alle immissioni da rumore
- Il caso particolare dell'unità immobiliare in locazione
- Isolamento acustico nell'edilizia: la normativa di riferimento
- Riscaldamento centralizzato e riparto delle spese
- Il riparto delle spese di riscaldamento in condomini serviti da impianto centralizzato a seguito dell'introduzione della termoregolazione e contabilizzazione del calore
- Validità delle norme tecniche
- L'applicazione della norma UNI 10200 come previsto dal D Lgs 102/14 ed i correttivi di cui al D Lgs 141/16
- Alcuni casi particolari:
  - a. un condòmino rifiuta di consentire la contabilizzazione nel proprio appartamento:
  - b. la prevalenza della norma tecnica sulle norme regolamentari contrattuali: l'affermazione del carattere pubblicistico delle norme e la prevalenza sulla disciplina privatistica, con la relativa limitazione dell'autonomia negoziale
  - c. un condòmino rifiuta l'installazione dei contabilizzatori di calore essendo già distaccato dall'impianto centralizzato
  - d. un condòmino intende distaccarsi dall'impianto centralizzato dopo l'installazione dei contabilizzatori di calore

### Rinnovamento dell'immobile

- il miglioramento delle prestazioni energetiche del fabbricato: quando si applica il DM 26.06.15 "Decreto requisiti minimi"

### Compravendita immobile e spese condominiali

- Il riparto delle spese tra venditore e acquirente
- Le spese riguardanti l'ordinaria amministrazione gestionale
- Le spese relative a interventi straordinari o a opere innovative
- Le spese deliberate per fare fronte al risarcimento di un danno verificatosi prima del passaggio di proprietà
- Le spese legali in caso di giudizi avviati prima della compravendita
- Le spese di recupero del credito in caso di morosità di uno o più condomini
- Il caso dell'acquisto all'asta

### Locazione e spese condominiali straordinarie

- La legittimità e le condizioni dell'integrazione del canone di locazione

### Balconi e riparto delle spese di manutenzione

- La competenza condominiale per le spese sostenute in relazione agli specifici manufatti rilevanti per il decoro architettonico
- I limiti della competenza deliberativa dell'assemblea in relazione ai lavori di manutenzione dei balconi

### La detenzione di animali in condominio e l'applicazione della regolazione introdotta dalla L 220/12

- Il rapporto tra il nuovo testo dell'art 1138 Cod Civ e la regolazione contrattuale privata: gli sviluppi della giurisprudenza di merito

### L'amministratore di condominio e la rappresentanza legale del condominio in giudizio con specifico riferimento al lato passivo: la posizione di Cass. SS. UU. n. 18331/10 nell'interpretazione dell'art 1131 Cod Civ

### La partecipazione all'assemblea

- I conflitto di interessi: la posizione di Cass. SS.UU. n. 4806/05
- La partecipazione per delega
- La delega e il conflitto di interessi del delegato
- Il vizio delle delibere assembleari: nullità e annullabilità secondo Cass. SS.UU. n. 4806/05

### Le sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio secondo il nuovo testo dell'art 70 Disp Att Cod Civ come modificato da DL 145/13 convertito nella L 9/14