

Il diritto condominiale italiano per anni è stato posto al centro di un appassionato dibattito dottrinale, anche a seguito dell'approvazione della recente riforma, ovvero la legge 11 dicembre 2012, n. 220, relativa alle modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, entrata in vigore dal 17 giugno 2013.

La riforma del condominio (L. n. 220/2012) ha inteso dare alla materia una novità sia tecnologica con la possibilità di poter predisporre un *website* per i partecipanti alla comunione, sia di messa in stato di sicurezza dello stabile, dalle regole sul possesso o detenzione di animali domestici nell'edificio alla rinnovata figura dell'amministratore, il quale è chiamato a frequentare un corso di formazione iniziale, oltre che essere tenuto ad aggiornarsi annualmente seguendo corsi specializzati. D'altronde se a monte viene introdotto un nuovo diritto, di conseguenza a valle vi deve anche essere una nuova forma di tutela. Orbene, il fascino di questa materia è tutto qui e non è poco, atteso che un mondo senza diritto e diritti non ha ragione di esistere, laddove tanto più giustificata sarà la norma giuridica, quanto più verrà vista dalla collettività come una regola da rispettare per il semplice fatto di fare parte integrante di una comunità da cui dette norme promanano, piuttosto che vederle come una sorta di imposizione dall'alto.

Il volume nella prima parte affronta i caratteri generali della disciplina e le parti comuni dell'edificio, mentre nella seconda illustra le responsabilità dell'amministratore fornendo anche un'analisi delle possibili insorgende controversie in materia condominiale, al fine di annullare qualsivoglia nebulosa giuridica dai contorni incerti.

Il condominio

P. Iannone

PAOLO IANNONE

IL CONDOMINIO

DISCIPLINA E CONTENZIOSO DOPO LA LEGGE 220/2012



CACUCCI  EDITORE
BARI

ISBN 978-88-6611-725-4



€ 15,00



Paolo Iannone
avvocato del Foro di Bari, nel cui Distretto di Corte di Appello svolge la propria attività professionale nell'ambito del diritto civile, penale e tributario.

Giurista specializzato in *Business Criminal Law* avendo conseguito con lode un Master di II° livello in Diritto Penale dell'Impresa all'Università degli Studi di Bari Aldo Moro presso la facoltà di giurisprudenza. Alla dedizione profusa nell'attività professionale si accompagna un'intensa attività di studio come evidenziano le numerose pubblicazioni a carattere scientifico, nonché l'organizzazione di convegni giuridici formativi accreditati presso l'Ordine degli Avvocati di Bari con *Il Commentario Del Merito*, di cui fa parte del comitato scientifico. È altresì esperto in materia di responsabilità medica avendo pubblicato e relazionato in numerosi seminari giuridici e, ai fini dell'*impact factor*, si segnalano le citazioni ricevute in atti giudiziari, nelle opere di altri autori e in quotidiani di informazione giuridica nella sezione dei libri consigliati. Tale abnegazione scientifica viene ufficialmente riconosciuta con il rilascio dell'attestato di gratitudine e merito conferito in data 4 luglio 2017 per l'encomiabile impegno profuso nella formazione e nell'aggiornamento dei Giovani Avvocati A.G.AVV. Il 7 febbraio 2018 relaziona a Palazzo Montecitorio presentando la sua monografia, in materia di responsabilità medica, presso la sala stampa della Camera dei deputati.

PAOLO IANNONE

IL CONDOMINIO

**DISCIPLINA E CONTENZIOSO
DOPO LA LEGGE 220/2012**

CACUCCI  EDITORE
BARI

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

© 2018 Cacucci Editore – Bari

Via Nicolai, 39 – 70122 Bari – Tel. 080/5214220

<http://www.cacuccieditore.it> e-mail: info@cacucci.it

Ai sensi della legge sui diritti d'Autore e del codice civile è vietata la riproduzione di questo libro o di parte di esso con qualsiasi mezzo, elettronico, meccanico, per mezzo di fotocopie, microfilms, registrazioni o altro, senza il consenso dell'autore e dell'editore.

A mia nipote Martina

INDICE

Introduzione	11
--------------	----

CAPITOLO I

IL CONDOMINIO E GLI EDIFICI

1. Il condominio e le parti comuni dell'edificio	13
2. I diritti dei partecipanti sulle parti comuni	20
3. Le innovazioni	21
4. Opere sulla proprietà individuale	25
5. Ripartizione delle spese e manutenzione delle parti comuni	29
Bibliografia	37

CAPITOLO II

GLI ORGANI DEL CONDOMINIO: IL RUOLO DELL'ASSEMBLEA E LE RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

1. Nomina, revoca e doveri dell'amministratore di condominio	39
2. Il dissenso dei condomini rispetto alle liti e i provvedimenti dell'amministratore	52
3. Ruolo, gestione e attribuzioni dell'assemblea	54
4. La costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni	58
5. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea	63
Bibliografia	65

CAPITOLO III

**IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE, L'AVVISO
DI CONVOCAZIONE, L'ASSEMBLEA E GLI
OBBLIGHI FISCALI**

1. Il regolamento di condominio	65
2. La differenza tra i regolamenti contrattuali e i regolamenti assembleari	69
3. L'avviso di convocazione	70
4. L'assemblea ordinaria e straordinaria	72
5. La rappresentanza nell'assemblea	74
6. Gli obblighi fiscali	76
Bibliografia	79

CAPITOLO IV

DIRITTI REALI E CONDOMINIO

1. Il condominio e i diritti reali	81
2. L'usucapione delle parti comuni	82
3. L'usufruttuario, il nudo proprietario e le spese condominiali	84
4. I comproprietari di un'unità immobiliare	86
5. I rapporti tra conduttore e locatore	88
6. I rapporti tra cedente e cessionario in ambito condominiale	90
Bibliografia	94

CAPITOLO V

**IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI DEI
CONDOMINI E LA TUTELA DELLA PRIVACY
NEL CONDOMINIO**

1. La videosorveglianza e le parti comuni	95
2. Diritto alla privacy dei condomini e gestione condominiale dell'amministratore	99
3. Il trattamento dei dati personali dei condomini da parte dell'amministratore	100

INDICE

4. L'anagrafe condominiale	101
5. La bacheca condominiale	105
Bibliografia	107

CAPITOLO VI

LE CONTROVERSIE IN MATERIA CONDOMINIALE

1. La mediazione civile obbligatoria	109
2. Rappresentanza e legittimazione processuale dell'amministratore	114
3. Il ruolo e i compiti dell'assemblea condominiale	115
4. Profili di legittimazione passiva e attiva	119
5. Il foro competente	122
Bibliografia	124
Formulario	125
Considerazioni conclusive	145

INTRODUZIONE

La finalità del presente lavoro è volta non solo a mettere insieme alcuni dei miei scritti relativi ad una materia che ho particolarmente approfondito, ma è altresì funzionale alla libera fruizione di pensieri e nozioni che per me rappresentano un modo semplice di comunicare.

Sono convinto che l'effettivo contenuto della materia sia rivolto alla condivisione ideale di bene, nonché nel recepimento di una corretta gestione di convivenza del vivere civile tra i partecipanti di una comunità.

Il diritto condominiale italiano per anni è stato posto al centro di un appassionato dibattito dottrinale, anche a seguito dell'approvazione della recente riforma, ovvero la legge 11 dicembre 2012, n. 220, relativa alle modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, entrata in vigore dal 17 giugno 2013.

Col passare degli anni si è data alla figura degli amministratori di condominio il ruolo di liberi professionisti, ai quali sono stati attribuiti ulteriori oneri e, infatti, su di loro ricadono non solo gli obblighi fiscali, ma altresì i compiti di formazione e aggiornamento professionale.

Il volume nella prima parte affronta i caratteri generali della disciplina e le parti comuni dell'edificio, mentre nella seconda illustra le responsabilità dell'amministratore fornendo anche un'analisi delle possibili insorgende controversie in materia condominiale, al fine di annullare qualsivoglia nebulosa giuridica dai contorni incerti.