

Donato Palombella

FORMULARIO DEL CONDOMINIO

1ª Edizione - Maggio 2013

 Legislazione Tecnica

INDICE

PREMESSA	15
1. AMMINISTRATORE: Nomina – Dimissioni	17
1.01 Preventivo compensi professionali	18
1.02 Autoconvocazione assemblea – Nomina amministratore condominio (1)	19
1.03 Autoconvocazione assemblea – Nomina amministratore condominio (2)	20
1.04 Autoconvocazione assemblea – Nomina amministratore supercondominio	21
1.05 Verbale assemblea – Nomina dell'amministratore di condominio	22
1.06 Avviso di convocazione dell'assemblea fatto dal nuovo amministratore per avviare il condominio	24
1.07 Verbale assemblea per l'avvio del condominio	25
1.08 Accettazione incarico da parte di persona fisica	27
1.09 Accettazione incarico da parte di società	28
1.10 Accettazione incarico – Rinnovo comunicazioni	29
1.11 Contratto-tipo di amministrazione condominiale	30
1.12 Incarico per il trattamento dei dati personali	33
1.13 Gestione privacy	34
1.14 Apertura conto bancario condominiale	35
1.15 Le informazioni da esporre nella bacheca condominiale ..	36
1.16 Fattura amministratore iscritto alla cassa previdenziale	37
1.17 Fattura amministratore non iscritto alla cassa previdenziale	38
1.18 Dimissioni dell'amministratore (1)	39
1.19 Dimissioni dell'amministratore (2)	40
1.20 Dimissioni dell'amministratore e convocazione dell'assemblea	41
1.21 Dimissioni dell'amministratore – Convocazione di assemblea	42
1.22 Dimissioni dell'Amministratore – Comunicazione ai fornitori .	43
1.23 Nomina nuovo amministratore – Comunicazione ai fornitori	44

1.24	Amministratore – Rinnovo della carica	45
1.25	Amministratore – Revoca – Passaggio consegne	46
1.26	Nuovo Amministratore – Richiesta subentro	47
1.27	Comunicazione dell'Amministratore – Passaggio consegne ..	48
1.28	Passaggio di consegne tra amministratore uscente e subentrante	49
1.29	Comunicazione alla compagnia di assicurazione	51
2.	AMMINISTRATORE – Registri	53
2.01	Registro Contratti con i fornitori	54
2.02	Registro Pratiche legali	55
2.03	Registro Atti di acquisto	56
2.04	Registro Condòmini	57
2.05	Registro Inventario parti comuni	58
3.	AMMINISTRATORE – Rapporto con i condòmini	59
3.01	Invito a sgomberare il pianerottolo – Sanzione pecuniaria ..	60
3.02	Invito a sgomberare il pianerottolo condominiale	61
3.03	Cambio di destinazione – Discussione in Assemblea	62
3.04	Cambio di destinazione – Segnalazione all'assemblea	63
3.05	Contestazione installazione insegna luminosa	64
3.06	Richiesta rimozione condizionatore d'aria	65
3.07	Diffida alla rimozione del condizionatore d'aria	66
3.08	Diffida a opere di ripristino del sottosuolo	67
3.09	Diffida a non parcheggiare fuori degli spazi previsti	68
3.10	Denuncia di immissioni fumo e odori	69
3.11	Condomino – Immissioni sonore	70
3.12	Denuncia modifica terrazzo	71
3.13	Denuncia costituzione servitù	72
3.14	Impugnazione della delibera relativa ad innovazioni	73
3.15	Impugnazione della delibera di ratifica lavori urgenti	74
3.16	Impugnazione della delibera relativa alla installazione dell'antenna centralizzata	75
3.17	Trasmissione della bozza di Regolamento da sottoporre all'assemblea	76

4. AMMINISTRATORE – Varie	77
4.01 Polizza Fabbricati – Denuncia di sinistro	78
4.02 Polizza Fabbricati – Sollecito risarcimento danni	79
4.03 Polizza Fabbricati – Clausola ricerca guasti	80
4.04 Comunicazione ASL	81
4.05 Portiere – Sanzione disciplinare	83
4.06 Messa in sicurezza terrazzo	84
4.07 Nuove costruzioni – Distanze legali	85
4.08 Rifiuto di transigere	86
4.09 Richiesta di risarcimento danni	87
4.10 Incarico al Consulente Tecnico di Parte	88
4.11 Consulenza Tecnica	89
4.12 Orario impianti sportivi	90
4.13 Richiesta della certificazione sulla conformità degli impianti ..	91
4.14 Certificazioni impianti condominiali	92
4.15 Richiesta di accesso agli atti	93
4.16 Disponibilità all'accesso agli atti (1)	94
4.17 Disponibilità all'accesso agli atti (2)	95
4.18 Impugnazione Regolamento condominiale	96
4.19 Divieto di tenere animali	97
4.20 Vizi nell'impianto di riscaldamento	98
5. ASSEMBLEA – Convocazione	101
5.01 Convocazione di assemblea	102
5.02 Convocazione assemblea – Approvazione bilancio e nomina amministratore	103
5.03 Convocazione assemblea – Lavori urgenti	104
5.04 Assemblea straordinaria – Richiesta di convocazione	105
5.05 Convocazione assemblea – Pannelli solari	106
5.06 Convocazione assemblea – Rifacimento del terrazzo	107
5.07 Convocazione di assemblea – Modifica regolamento contrattuale	108
5.08 Convocazione di assemblea – Modifica regolamento su iniziativa dei condòmini	109

5.09	Convocazione di assemblea – Revisione regolamento	110
5.10	Convocazione di assemblea – Approvazione regolamento	111
5.11	Invito a convocare l'assemblea	112
5.12	Autoconvocazione dell'assemblea	113
5.13	Invio verbale e convocazione nuova assemblea	114
5.14	Delega all'amministratore	115
5.15	Delega per partecipare all'assemblea	116
6.	ASSEMBLEA – Verbale	117
6.01	Verbale assemblea prima convocazione andata deserta	118
6.02	Verbale assemblea seconda convocazione andata deserta	119
6.03	Verbale assemblea seconda convocazione – Bilancio – Rinvio a nuova assemblea	121
6.04	Verbale assemblea seconda convocazione – Approvazione bilancio	123
6.05	Verbale assemblea seconda convocazione – Esecuzione lavori straordinari	125
6.06	Stralcio verbale assemblea – Allontanamento di un condominio senza delega	127
6.07	Stralcio verbale assemblea – Allontanamento di un condominio con delega	128
6.08	Dissenso del condomino rispetto alla lite (1)	129
6.09	Dissenso del condomino rispetto alla lite (2)	130
6.10	Dissenso del condomino rispetto alla lite – Partecipazione ai costi non ripetibili	131
7.	OPERE DI MANUTENZIONE	133
7.01	Lavori urgenti per evitare pericoli	134
7.02	Lavori ai balconi – Modalità di riparto	135
7.03	Lavori in corso di esecuzione – Richiesta copia documentazione	136
7.04	Lavori in corso di esecuzione – Scelta materiali	137
7.05	Rifacimento del terrazzo a livello	138
7.06	Mancata esecuzione delle opere	139
7.07	Divieto di utilizzare l'impianto ascensore	140
7.08	Necessità di eseguire i lavori	141

7.09	Avvio lavori di ristrutturazione	142
7.10	Installazione impianto di condizionamento	143
8.	INNOVAZIONI – Ascensore	145
8.01	Barriere architettoniche – Installazione ascensore	146
8.02	Richiesta di installare un ascensore – Invito a convocare l'assemblea	147
8.03	Partecipazione alle spese dell'ascensore – Preventivo	148
8.04	Partecipazione alle spese dell'ascensore – Preventivo	149
8.05	Installazione dell'ascensore – Accettazione preventivo	150
8.06	Abbattimento barriere architettoniche	151
8.07	Installazione ascensore – Richiesta progetti	152
9.	QUOTE CONDOMINIALI	153
9.01	Costituzione in mora	154
9.02	Sospensione servizi	155
9.03	Sollecito pagamento quote condominiali (1)	156
9.04	Sollecito pagamento quote condominiali (2)	157
9.05	Sollecito pagamento quote condominiali (3)	158
9.06	Sollecito pagamento al curatore fallimentare	159
9.07	Sollecito pagamento rivolto al condomino fallito	160
9.08	Sollecito pagamento – Coniugi separati	161
9.09	Pagamento privo di imputazione	162
9.10	Subentro degli eredi	163
9.11	Modalità di riparto usufruttuario – Nudo proprietario	164
9.12	Richiesta dilazione di pagamento	165
9.13	Rimborso spese anticipate dal condomino per conto del condominio	166
9.14	Mancato pagamento del debito condominiale – Pignoramento – Invito a convocare l'assemblea	167
9.15	Estratto conto – Saldo oneri condominiali	168
9.16	Bozza rendiconto consuntivo – Modifiche	169
9.17	Rendiconto consuntivo – Contestazione	170
9.18	Spese di competenza dei venditori	171
9.19	Opere in variante – Lavori privati	172

9.20	Opere in variante – Direzione Lavori	173
9.21	Manutenzione straordinaria – Dote fiscale	174
9.22	Ripartizione spese tra venditore e acquirente – Dote fiscale	175
9.23	Ripartizione spese tra venditore e acquirente – Dote fiscale	176
9.24	Ripartizione spese tra venditore e acquirente – Dote fiscale	178
9.25	Ripartizione delle spese relative al rifacimento del terrazzo	181
10.	CORTILE CONDOMINIALE	183
10.01	Realizzazione di posti auto nel cortile	184
10.02	Assemblea – Uso del cortile condominiale	185
10.03	Assemblea – Uso del cortile uso turnario	186
10.04	Parcheggio nel cortile condominiale – Assegnazione	187
10.05	Divieto di parcheggio nel cortile	188
10.06	Uso del cortile acquistato	189
11.	LOCAZIONE	191
11.01	Comunicazione avvenuta locazione dell'immobile	192
11.02	Comunicazione avvenuta locazione e ristrutturazione immobile	193
11.03	Invito del conduttore in assemblea	194
11.04	Locazione – Necessità lavori urgenti	195
11.05	Locazione – Spese a carico del conduttore	196
11.06	Locazione – Rimborso quote condominiali	197
12.	CLAUSOLE TIPO	199
12.01	Compravendita – Spese condominiali	200
12.02	Compravendita – Spese condominiali a carico dell'alienante	201
12.03	Compravendita – Spese condominiali a carico dell'acquirente	202
12.04	Compravendita – Nomina dell'amministratore (1)	203
12.05	Compravendita – Nomina dell'amministratore (2)	204
12.06	Compravendita – Modifica dei beni	205
12.07	Compravendita – Riserva della proprietà	206

12.08	Compravendita – Richiamo del regolamento di condominio contrattuale	207
12.09	Compravendita – Richiamo delle tabelle millesimali per porzioni ancora da realizzare	208
12.10	Compravendita – Spese per la redazione del regolamento di condominio contrattuale	209
12.11	Compravendita – Esonero dalle spese condominiali per la società realizzatrice	210
12.12	Appalto – Clausola compromissoria	211
13.	APPALTI	213
13.01	Contratto di manutenzione per impianto termico condominiale centralizzato di potenza superiore a 35 kW con delega di responsabilità a un terzo	214
13.02	Affidamento lavori in materia di impianti elettrici relativi a immobili civili condominiali (installazione, trasformazione, ampliamento e/o manutenzione)	222
13.03	Contratto di manutenzione ordinaria impianto ascensore ..	226
13.04	Richiesta preventivi	232
13.05	Richiesta varianti in corso d'opera (1)	233
13.06	Richiesta varianti in corso d'opera (2)	234
13.07	Comunicazione inizio lavori	235
13.08	Nomina Direttore Lavori	236
13.09	Variazione del Direttore Lavori	237
13.10	Necessità di installare i ponteggi nella proprietà di terzi ..	238
13.11	Vizi e difetti (1)	239
13.12	Vizi e difetti (2)	240
13.13	Vizi e difetti – Responsabilità del Direttore Lavori	241
13.14	Vizi e difetti (3)	242
13.15	Mancato rispetto del termine previsto per la fine dei lavori – Addebito della penale	243
13.16	Vizi e difetti – Interruzione della prescrizione	244
13.17	Pulizie – Vizi e difetti	245
13.18	Contestazione fattura	246
13.19	Richiesta certificazione elettrica	247
13.20	Inizio lavori	248

14. COSTRUTTORE	249
14.01 Verbale verifica e consegna locali condominiali e relativa documentazione da parte del costruttore	250
14.02 Consegna estintori piano entrotterra	252
14.03 Comunicazione incarico per gestione beni comuni	253
14.04 Incarico all'amministratore – Conferimento (1)	254
14.05 Incarico all'amministratore – Conferimento (2)	256
14.06 Invio bozza del regolamento condominiale	257
14.07 Comunicazione di avvenuta nomina dell'amministratore ...	258
14.08 Contestazione addebiti	259
14.09 Contestazione addebiti – Inviata dal D.L. (1)	260
14.10 Contestazione addebiti – Inviata dal D.L. (2)	261
14.11 Consegna a titolo di detenzione dell'immobile compromissato	262
14.12 Consegna dell'immobile compravenduto (1)	263
14.13 Consegna dell'immobile compravenduto (2)	264
14.14 Oneri condominiali – Contestazione – Competenza dell'acquirente (1)	265
14.15 Oneri condominiali – Contestazione – Competenza dell'acquirente (2)	266
14.16 Oneri condominiali – Contestazione	267
 15. RICORSI	 269
15.01 Nomina giudiziale dell'amministratore di condominio	270
15.02 Ricorso per la revoca dell'amministratore di condominio ...	271

PREMESSA

La gestione dei vari aspetti della «*vita condominiale*» comporta, per gli amministratori e tutti coloro che a vario titolo sono chiamati ad operare in questo ambito, la necessità di confrontarsi di continuo con una varietà estremamente ampia di casi, di situazioni e di soggetti, sia interni che esterni al condominio (condòmini, amministratori, imprese appaltatrici di lavori, impresa di costruzione dell'edificio, pubbliche amministrazioni, inquilini, ecc.).

Molto spesso, in aggiunta alla indispensabile conoscenza della normativa che regola diritti ed obblighi dei soggetti coinvolti, nonché delle numerose interpretazioni fornite dalla giurisprudenza, è necessario fare ricorso anche a particolari doti di esperienza e sensibilità, onde evitare la facile formazione di conflitti che spesso possono evolvere in lunghe e costose vertenze giudiziarie.

Si aggiunga che la riforma, attuata con la Legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante «*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*», essendo intervenuta sul Codice Civile con la modifica di alcune regole fondamentali in materia di condominio, è destinata a mutare molte abitudini consolidate nel corso degli ultimi decenni. Detta riforma ha altresì posto grande enfasi sui nuovi compiti e responsabilità dell'amministratore, inevitabilmente destinato a diventare una figura sempre più specializzata ed altamente professionalizzata.

Ecco perché si è ritenuto indispensabile mettere a disposizione di amministratori e professionisti questo «*Formulario*» aggiornato, che affianca il precedente volume «*La nuova disciplina del Condominio*» (guida operativa agile e concreta alle nuove disposizioni, interpretate anche alla luce della giurisprudenza e dell'esperienza maturata negli anni precedenti), di cui costituisce logica prosecuzione e ideale complemento.

Le formule, tutte liberamente personalizzabili, riutilizzabili e stampabili dall'utente tramite l'allegato CD, sono state raggruppate sistematicamente, per materia, e vengono affiancate da un dettagliato indice analitico per parole chiave e da un riferimento numerico univoco, per rendere ancora più agevole l'utilizzo di questo strumento.

Si tenga peraltro in debito conto che la casistica delle concrete fattispecie che si possono presentare è pressoché infinita, ed inoltre la normativa, ed ancor più la giurisprudenza, si evolvono costantemente; i modelli proposti devono quindi essere considerati come una base di lavoro, che ciascuno potrà e dovrà adattare di volta in volta al caso concreto facendo ricorso alla propria esperienza e professionalità.