

Donato Palombella

FORMULARIO DEL CONDOMINIO

2ª edizione

 Legislazione Tecnica

© Copyright Legislazione Tecnica 2022

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di gennaio 2022 da
LOGO SRL
Via Marco Polo, 8 - 35010 - Borgoricco (PD)

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto di un'accurata analisi della normativa e dell'esperienza maturata nel corso degli anni dall'Autore. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria.

INDICE

INDICE ANALITICO	13
INTRODUZIONE	17
1. COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO	19
1.01. Convocazione dell'assemblea per la costituzione del condominio	20
1.02. Verbale di prima assemblea	21
1.03. Convocazione da parte dell'amministratore neo-eletto	23
1.04. Verbale di assemblea – Accettazione della carica	24
1.05. Verbale di assemblea – Nomina del tecnico	27
1.06. Convocazione dell'assemblea – Esame della relazione	28
1.07. Verbale di assemblea – Esame della relazione	29
1.08. Convocazione dell'assemblea straordinaria	31
1.09. Verbale di assemblea straordinaria	32
1.10. Verbale di costituzione di condominio minimo	34
2. SCIoglimento DEL CONDOMINIO	36
2.01. Scioglimento del condominio – Richiesta di convocazione assemblea	37
2.02. Delibera assembleare di scioglimento del condominio	39
2.03. Ricorso per il perimento del condominio	41
2.04. Citazione per lo scioglimento del condominio	43
3. AMMINISTRATORE: NOMINA	46
3.01. Preventivo sintetico compensi professionali	47
3.02. Preventivo analitico compensi professionali	48
3.03. Preventivo – Clausola relativa alla costituzione del condominio	50
3.04. Autoconvocazione dell'assemblea – Nomina amministratore condominio (1)	51
3.05. Autoconvocazione dell'assemblea – Nomina amministratore condominio (2)	53
3.06. Autoconvocazione dell'assemblea – Nomina amministratore supercondominio (1)	54
3.07. Autoconvocazione dell'assemblea – Nomina amministratore supercondominio (2)	55
3.08. Verbale assemblea – Nomina dell'amministratore di condominio	56
3.09. Avviso di convocazione dell'assemblea fatto dal neo- amministratore per avviare il condominio	58
3.10. Verbale assemblea per l'avvio del condominio	59

3.11. Accettazione incarico da parte di persona fisica	61
3.12. Accettazione incarico da parte di società	62
3.13. Accettazione incarico – Rinnovo comunicazioni	63
3.14. Amministratore – Rinnovo della carica	64
3.15. Contratto-tipo di amministrazione condominiale	65
3.16. Nomina amministratore – Comunicazione ai fornitori	69
3.17. Nomina amministratore – Comunicazione alla compagnia di assicurazione	70
3.18. Nomina amministratore – Comunicazione alla banca	71
3.19. Informativa sul trattamento dei dati personali	73
3.20. Apertura conto bancario condominiale	77
3.21. Le info da esporre nella bacheca condominiale	78
3.22. Fattura amministratore iscritto alla cassa previdenziale	79
3.23. Fattura amministratore non iscritto alla cassa previdenziale ..	80
4. AMMINISTRATORE: DIMISSIONI – REVOCA	81
4.01. Dimissioni dell'amministratore (1)	82
4.02. Dimissioni dell'amministratore (2)	83
4.03. Dimissioni dell'amministratore – Convocazione dell'assemblea (1)	84
4.04. Dimissioni dell'amministratore – Convocazione dell'assemblea (2)	85
4.05. Dimissioni dell'amministratore – Comunicazione ai fornitori ..	86
4.06. Amministratore – Revoca – Passaggio di consegne	87
4.07. Neo-amministratore – Richiesta di subentro	88
4.08. Amministratore – Sollecito passaggio consegne	89
4.09. Comunicazione dell'amministratore uscente – Passaggio consegne	90
4.10. Passaggio di consegne tra amministratore uscente e subentrante	91
5. AMMINISTRATORE: REGISTRI	93
5.01. Registro anagrafe condominiale	94
5.02. Registro nomina e revoca amministratore	96
5.03. Registro (semplificato) nomina e revoca amministratore	97
5.04. Registro contratti con i fornitori	98
5.05. Registro pratiche legali	99
5.06. Registro atti di acquisto	100
5.07. Registro condòmini	101
5.08. Registro inventario parti comuni	102
6. AMMINISTRATORE: RAPPORTO CON I CONDOMINI	103
6.01. Invito a sgomberare il pianerottolo – Sanzione pecuniaria	105
6.02. Invito a sgomberare il pianerottolo condominiale – Intimazione azione legale	106
6.03. Cambio di destinazione – Segnalazione all'assemblea	108

6.04.	Cambio di destinazione – Discussione in assemblea	109
6.05.	Contestazione installazione insegna luminosa	110
6.06.	Contestazione allaccio abusivo alla rete	111
6.07.	Richiesta rimozione condizionatore d'aria	112
6.08.	Diffida alla rimozione del condizionatore d'aria	113
6.09.	Diffida a opere di ripristino del sottosuolo	114
6.10.	Diffida a parcheggiare fuori degli spazi previsti	115
6.11.	Denuncia di immissioni fumo e odori	116
6.12.	Comunicazione rumori molesti	117
6.13.	Denuncia immissioni sonore	118
6.14.	Condomino – Immissioni sonore	119
6.15.	Denuncia modifica terrazzo	120
6.16.	Denuncia costituzione servitù	121
6.17.	Impugnazione della delibera relativa ad innovazioni	122
6.18.	Impugnazione della delibera di ratifica	123
6.19.	Impugnazione della delibera di installazione dell'antenna centralizzata	124
6.20.	Trasmissione della bozza di Regolamento da sottoporre all'assemblea	125
6.21.	Trasmissione del verbale di assemblea	126
6.22.	Esercizio del diritto di voto tra usufruttuario e nudo proprietario.....	127
6.23.	Incarico per il trattamento dei dati personali.....	128
6.24.	Gestione privacy.....	130
6.25.	Consenso del conduttore al trattamento dei dati personali.....	131
6.26.	Orario impianti sportivi (1)	132
6.27.	Orario impianti sportivi (2)	133
6.28.	Divieto di tenere animali	134
6.29.	Comunicazione di sospensione momentanea dei servizi	135
7.	AMMINISTRATORE: VARIE	136
7.01.	Polizza fabbricati – Denuncia di sinistro	137
7.02.	Polizza fabbricati – Clausola ricerca guasti.....	138
7.03.	Polizza fabbricati – Sollecito risarcimento danni	139
7.04.	Comunicazione ad ASL.....	140
7.05.	Messa in sicurezza del terrazzo	142
7.06.	Nuove costruzioni - Distanze legali	143
7.07.	Rifiuto di transigere.....	144
7.08.	Richiesta di risarcimento danni.....	145
7.09.	Incarico al Consulente tecnico di parte	146
7.10.	Consulenza tecnica d'ufficio	147
7.11.	Consulenza tecnica	148
7.12.	Richiesta della certificazione sulla conformità degli impianti... ..	149
7.13.	Certificazioni impianti condominiali	150
7.14.	Richiesta di accesso agli atti	151
7.15.	Richiesta nominativi condomini morosi	152

7.16.	Disponibilità all'accesso agli atti (1)	153
7.17.	Disponibilità all'accesso agli atti (2)	154
7.18.	Impugnazione Regolamento condominiale	155
7.19.	Distacco per vizi nell'impianto di riscaldamento	156
7.20.	Raccolta differenziata dei rifiuti.....	158
8.	ASSEMBLEA: CONVOCAZIONE	160
8.01.	Convocazione di assemblea	161
8.02.	Convocazione di assemblea – Approvazione bilancio e nomina amministratore	162
8.03.	Convocazione di assemblea – Lavori urgenti	163
8.04.	Convocazione di assemblea – Eliminazione barriere architettoniche	164
8.05.	Assemblea straordinaria – Richiesta di convocazione	165
8.06.	Convocazione di assemblea – Pannelli solari	166
8.07.	Convocazione di assemblea – Rifacimento del terrazzo	167
8.08.	Convocazione di assemblea – Modifica Regolamento contrattuale	168
8.09.	Convocazione di assemblea – Modifica Regolamento su iniziativa dei condòmini	169
8.10.	Convocazione di assemblea – Revisione Regolamento	170
8.11.	Convocazione di assemblea – Approvazione Regolamento ..	171
8.12.	Revisione tabelle millesimali – Atto di citazione	172
8.13.	Invito a convocare l'assemblea	174
8.14.	Autoconvocazione dell'assemblea	175
8.15.	Invio verbale e convocazione nuova assemblea	176
8.16.	Delega “piena”	177
8.17.	Delega per partecipare all'assemblea	178
8.18.	Clausola relativa alle deleghe	179
9.	ASSEMBLEA: VERBALE	180
9.01.	Verbale assemblea prima convocazione andata deserta	181
9.02.	Verbale assemblea seconda convocazione andata deserta ..	182
9.03.	Verbale assemblea seconda convocazione – Bilancio – Rinvio a nuova assemblea	184
9.04.	Verbale assemblea seconda convocazione – Approvazione bilancio	186
9.05.	Verbale assemblea seconda convocazione – Esecuzione lavori straordinari	188
9.06.	Verbale assemblea con intervento in videoconferenza	190
9.07.	Covid – Dichiarazione del partecipante all'assemblea	192
9.08.	Stralcio verbale assemblea – Allontanamento di un condominio senza delega	193
9.09.	Stralcio verbale assemblea – Allontanamento di un condominio con delega	194
9.10.	Dissenso del condomino rispetto alla lite (1)	195

9.11. Dissenso del condomino rispetto alla lite (2)	196
9.12. Dissenso del condomino rispetto alla lite (3)	197
9.13. Dissenso del condomino rispetto alla lite – Partecipazione ai costi non ripetibili	198
9.14. Adesione all'assemblea condominiale in videoconferenza	199
9.15. Regolamento assemblea condominiale in videoconferenza ..	200
9.16. Costituzione del fondo per l'esecuzione delle opere	203
9.17. Costituzione del fondo morosi	204
10. OPERE DI MANUTENZIONE	205
10.01. Lavori urgenti per evitare pericoli	206
10.02. Lavori ai balconi – Modalità di riparto	207
10.03. Lavori in corso di esecuzione – Richiesta copia documentazione	208
10.04. Lavori in corso di esecuzione – Scelta materiali	209
10.05. Rifacimento del terrazzo a livello	210
10.06. Mancata esecuzione delle opere	211
10.07. Necessità di eseguire i lavori	212
10.08. Divieto di utilizzare l'impianto ascensore	213
10.09. Sospensione dell'impianto ascensore	214
10.10. Avvio lavori di ristrutturazione	215
10.11. Lavori eseguiti nell'interesse del proprietario esclusivo (spese personali)	216
10.12. Esecuzione di lavori urgenti – Diffida ad adempiere	217
10.13. Esecuzione di lavori urgenti – Riscontro diffida	218
10.14. Esecuzione di lavori urgenti – Ricorso per l'autorizzazione all'esecuzione di deliberazione	219
10.15. Esecuzione di lavori urgenti	221
10.16. Segnalazione lavori non a regola d'arte – Invito a procedere	222
11. INNOVAZIONI: ASCENSORE	225
11.01. Barriere architettoniche – Installazione ascensore	226
11.02. Richiesta di installare un ascensore – Invito a convocare l'assemblea	227
11.03. Richiesta di partecipazione alle spese dell'ascensore.....	228
11.04. Partecipazione alle spese dell'ascensore.....	229
11.05. Installazione dell'ascensore – Accettazione preventivo	230
11.06. Installazione dell'ascensore – Richiesta progetti.....	231
11.07. Abbattimento barriere architettoniche.....	232
12. QUOTE CONDOMINIALI	233
12.01. Costituzione in mora	235
12.02. Sospensione servizi (1)	236
12.03. Sospensione servizi (2)	237
12.04. Sollecito pagamento quote condominiali (1)	238

12.05.	Sollecito pagamento quote condominiali (2)	239
12.06.	Sollecito pagamento quote condominiali (3)	240
12.07.	Sollecito pagamento al curatore fallimentare.....	241
12.08.	Sollecito pagamento rivolto al condomino	242
12.09.	Sollecito pagamento – Coniugi separati	243
12.10.	Sollecito pagamento quote condominiali verso acquirente .	244
12.11.	Pagamento privo di imputazione	245
12.12.	Subentro degli eredi.....	246
12.13.	Modalità di riparto usufruttuario-nudo proprietario.....	247
12.14.	Richiesta dilazione di pagamento	248
12.15.	Rimborso spese anticipate dal condomino per conto del condominio.....	249
12.16.	Rimborso delle spese sostenute dal condomino per conto del condominio – Diniego.....	250
12.17.	Rimborso delle spese sostenute dal condomino per conto del condominio – Citazione.....	251
12.18.	Mancato pagamento del debito condominiale – Pignoramento – Invito a convocare l’assemblea	253
12.19.	Estratto conto – Saldo oneri condominiali	255
12.20.	Bozza rendiconto consuntivo – Modifiche	256
12.21.	Rendiconto consuntivo – Contestazione	257
12.22.	Spese di competenza dei venditori.....	258
12.23.	Opere in variante – Lavori privati.....	259
12.24.	Opere in variante – Direzione lavori	260
12.25.	Manutenzione straordinaria – Dote fiscale del venditore.....	261
12.26.	Ripartizione spese tra venditore e acquirente – Dote fiscale (1)	262
12.27.	Ripartizione spese tra venditore e acquirente – Dote fiscale (2)	263
12.28.	Ripartizione delle spese relative al rifacimento del terrazzo.	265
12.29.	Richiesta attestazione stato pagamenti e liti in corso	266
12.30.	Modifica criterio di riparto – Contestazione.....	267
13.	CORTILE CONDOMINIALE	268
13.01.	Realizzazione di posti auto nel cortile.....	269
13.02.	Assemblea – Uso del parcheggio condominiale in locazione precaria	270
13.03.	Assemblea – Uso turnario del parcheggio condominiale	271
13.04.	Parcheggio nel cortile condominiale – Assegnazione in uso esclusivo	272
13.05.	Divieto di parcheggio nel cortile.....	273
13.06.	Uso del cortile acquistato.....	274
13.07.	Divieto di parcheggiare fuori delle strisce.....	275
14.	LOCAZIONE	276
14.01.	Comunicazione avvenuta locazione dell’immobile	277

14.02.	Comunicazione avvenuta locazione e ristrutturazione immobile.....	278
14.03.	Invito del conduttore in assemblea	279
14.04.	Locazione – Necessità lavori urgenti	280
14.05.	Locazione – Spese a carico del conduttore.....	281
14.06.	Locazione – Rimborso quote condominiali	282
15.	COMPRAVENDITA: CLAUSOLE TIPO	283
15.01.	Compravendita – Spese condominiali	284
15.02.	Compravendita – Spese condominiali a carico dell'alienante	285
15.03.	Compravendita – Spese condominiali a carico dell'acquirente	286
15.04.	Compravendita – Nomina dell'amministratore (1)	287
15.05.	Compravendita – Nomina dell'amministratore (2)	288
15.06.	Compravendita – Modifica dei beni.....	289
15.07.	Compravendita – Riserva della proprietà	290
15.08.	Compravendita – Richiamo del Regolamento di condominio contrattuale.....	291
15.09.	Compravendita – Richiamo delle tabelle millesimali per porzioni ancora da realizzare.....	292
15.10.	Compravendita – Spese per la redazione del Regolamento contrattuale	293
15.11.	Compravendita – Esonero dalle spese condominiali per la società realizzatrice	294
16.	APPALTI E INCARICHI	295
16.01.	Contratto di manutenzione per impianto termico condominiale centralizzato di potenza superiore a 35 kW con delega di responsabilità a un terzo	297
16.02.	Affidamento lavori in materia di impianti elettrici relativi a immobili civili condominiali (installazione, trasformazione, ampliamento e/o manutenzione)	304
16.03.	Contratto di manutenzione ordinaria impianto ascensore	309
16.04.	Richiesta preventivi.....	315
16.05.	Richiesta varianti in corso d'opera.....	316
16.06.	Richiesta varianti in corso d'opera (2)	317
16.07.	Comunicazione inizio lavori	318
16.08.	Nomina Direttore lavori	319
16.09.	Nomina Direttore lavori – Verifica adempimenti	320
16.10.	Nomina Direttore lavori – Richiesta adempimenti.....	321
16.11.	Sostituzione del Direttore lavori	322
16.12.	Richiesta preventivo per redazione tabelle millesimali	323
16.13.	Preventivo per redazione tabelle millesimali.....	324
16.14.	Necessità di installare i ponteggi nella proprietà di terzi.....	326
16.15.	Vizi e difetti (1)	327

16.16.	Vizi e difetti (2)	328
16.17.	Vizi e difetti – Responsabilità del Direttore lavori.....	329
16.18.	Vizi e difetti – Ritardi	330
16.19.	Mancato rispetto del termine previsto per la fine dei lavori – Addebito della penale	331
16.20.	Vizi e difetti – Interruzione della prescrizione	332
16.21.	Cattiva esecuzione delle pulizie.....	333
16.22.	Contestazione fattura	334
16.23.	Richiesta certificazione elettrica.....	335
16.24.	Inizio lavori	336
16.25.	Appalto – Clausola compromissoria	337
17.	COSTRUTTORE	338
17.01.	Verbale verifica e consegna locali condominiali e relativa documentazione da parte del costruttore	339
17.02.	Consegna estintori piano entrotterra	341
17.03.	Comunicazione conferimento incarico per gestione beni comuni.....	342
17.04.	Conferimento incarico all'amministratore (1)	343
17.05.	Conferimento incarico all'amministratore (2)	346
17.06.	Invio bozza del Regolamento condominiale	347
17.07.	Comunicazione di avvenuta nomina dell'amministratore (1)	348
17.08.	Comunicazione di avvenuta nomina dell'amministratore (2)	349
17.09.	Contestazione addebiti	350
17.10.	Contestazione addebiti inviata dal Direttore lavori (1)	351
17.11.	Contestazione addebiti inviata dal Direttore lavori (2)	352
17.12.	Consegna a titolo di detenzione dell'immobile compromissato.....	353
17.13.	Consegna dell'immobile compromissato	354
17.14.	Vendita dell'immobile compravenduto	355
17.15.	Contestazione – Lotti ineditati	356
17.16.	Oneri condominiali – Contestazione – Competenza dell'acquirente (1)	357
17.17.	Oneri condominiali – Contestazione – Competenza dell'acquirente (2)	358
17.18.	Oneri condominiali – Contestazione	359
18.	RICORSI	360
18.01.	Nomina giudiziale dell'amministratore di condominio.....	361
18.02.	Ricorso per la revoca dell'amministratore di condominio	362
19.	PORTIERE	364
19.01.	Regolamento servizio di portierato	365

19.02.	Contratto di assunzione di portiere con pulizie ed alloggio (allegato al CCNL)	368
19.03.	Trasmissione documentazione sanitaria (1)	372
19.04.	Trasmissione documentazione sanitaria (2)	373
19.05.	Richiesta rimborso indennità di malattia	374
19.06.	Richiesta rimborso degli oneri contributivi previdenziali	376
19.07.	Richiesta rimborso indennità di rilascio alloggio	378
19.08.	Modulo richiesta dati	380
19.09.	Domanda per il riconoscimento delle prestazioni di assistenza integrativa	381
19.10.	Dichiarazione di regolarità contributiva per il riconoscimento delle prestazioni di assistenza integrativa erogate dalla Cassa portieri	383
19.11.	Consegna dell'alloggio al portiere.....	384
19.12.	Lettera di contestazione	385
19.13.	Portiere – Sanzione disciplinare	386
19.14.	Lettera di licenziamento per inadempienze	387
19.15.	Lettera di licenziamento per soppressione del servizio	388
19.16.	Possibile infezione da Covid-19.....	389
20.	BONUS FISCALI	390
20.01.	Richiesta convocazione assemblea straordinaria.....	391
20.02.	Convocazione assemblea – Bonus fiscali	392
20.03.	Verbale assemblea prima convocazione andata deserta.....	393
20.04.	Verbale assemblea straordinaria per affidamento incarico ..	394
20.05.	Verbale assemblea straordinaria	396
20.06.	Verbale assemblea straordinaria – Risultato della diagnosi energetica	398
20.07.	Verbale assemblea straordinaria – Esame dei preventivi	401
20.08.	Verbale assemblea con cessione del credito	403
20.09.	Verbale assemblea ripartizione costi superbonus 110%.....	406
20.10.	Delega per l'accesso alle planimetrie catastali	408
20.11.	Richiesta di accesso ai documenti catastali	409
20.12.	Richiesta dati per lavori su parti comuni (1)	411
20.13.	Richiesta dati per lavori su parti comuni (2)	413
20.14.	Modulo richiesta dati per lavori su parti comuni.....	414
20.15.	Invio attestazione lavori effettuati.....	415
20.16.	Attestazione lavori effettuati.....	416
20.17.	Contestazione delibera assembleare	417
20.18.	Dicitura cartello di cantiere per superbonus	418
21.	VARIE	419
21.01.	Richiesta di distacco dall'impianto centralizzato.....	420
21.02.	Comunicazione dell'amministratore sulla rinuncia all'impianto di riscaldamento.....	421
21.03.	Richiesta di esonero dalle spese relative all'ascensore	422

21.04.	Comunicazione indirizzo PEC.....	423
21.05.	Comunicazione assenza prolungata.....	424
21.06.	Comunicazione lavori su proprietà privata.....	425
21.07.	Segnalazione guasto	426
21.08.	Segnalazione violazione Regolamento di condominio	427
21.09.	Richiesta revisione millesimi	428
21.10.	Comunicazione dati registro anagrafe condominiale.....	429
21.11.	Comunicazione dati registro anagrafe condominiale – Inquilino	430
21.12.	Comunicazione dati registro anagrafe condominiale – Cessata locazione.....	431
21.13.	Comunicazione autolettura	432
21.14.	Installazione pannelli solari / fotovoltaici.....	433
21.15.	Installazione antenna / parabola.....	434
21.16.	Installazione insegna	435
21.17.	Installazione antenna / parabola su terrazzo non condominiale	436
21.18.	Installazione antenna / parabola su terrazzo condominiale da parte di un vicino confinante	437
21.19.	Serra solare – Invito a convocare l’assemblea	438
21.20.	Serra solare – Convocazione assemblea	439
21.21.	Serra solare – Verbale assemblea straordinaria	440
21.22.	Serra solare – Verbale assemblea straordinaria – Diniego ..	443
21.23.	Denuncia opere in corso	445

NOTA PER IL DOWNLOAD

Tutte le 318 formule del volume cartaceo (fra cui modelli e verbali di assemblea per la gestione dei bonus fiscali edilizi) sono disponibili in formato *.DOC* da personalizzare e riutilizzare, reperibili dal lettore nell’Area download collegata al volume, accessibile collegandosi all’indirizzo:

www.legislazionetecnica.it/download

ed inserendo il codice riportato in seconda di copertina dopo aver effettuato l’accesso con le proprie credenziali (chi non ne fosse in possesso dovrà preventivamente effettuare la registrazione gratuita al sito).

INDICE ANALITICO

A

Accesso agli atti, 7.14, 7.16, 7.17
condomini morosi, 7.15
rendiconto, 7.15
accettazione incarico di amministratore
persona fisica, 3.11
rinnovo comunicazioni, 3.13
società, 3.12
addebiti, 17.09
dal Direttore lavori, 17.10, 17.11
allaccio abusivo, 6.06
amministratore
accettazione incarico persona fisica,
3.11, 3.13
accettazione incarico società, 3.12
apertura conto corrente, 3.20
autoconvocazione per nomina, 3.04-
3.07
avviso convocazione, 3.09
compensi, 3.01, 3.02
comunicazione nomina, 3.16-3.18
conferimento incarico dal costruttore,
17.04, 17.05
contratto-tipo, 3.15
dimissioni, 4.01-4.05
fattura, 3.22, 3.23
nomina, 3.04-3.08, 17.07, 17.08
passaggio consegne, 4.08-4.10
preventivo, 3.01-3.03
privacy, 3.19, 3.21, 6.23-6.25
registro anagrafe condominiale, 5.01
registro atti di acquisto, 5.06
registro condomini, 5.07
registro contratti con i fornitori, 5.04
registro inventario parti comuni, 5.08
registro nomina e revoca, 5.02, 5.03
registro pratiche legali, 5.05
revoca, 4.06, 4.08
rinnovo, 3.14
subentro, 4.07, 4.08
verbale assemblea, 3.10
anagrafe condominiale, 5.01, 21.10-21.12
animali, 6.28
antenna
centralizzata, 6.19
installazione, 21.15
installazione su terrazzo, 21.17, 21.18
ascensore
allacciamento, 11.04
barriere architettoniche, 11.01, 11.07
contratto-tipo, 16.03, 17.01

divieto di utilizzo, 10.08, 10.09
esonero dalle spese, 21.03
nuovo impianto, 11.01, 11.02, 11.05,
11.06
partecipazione alle spese, 11.03, 11.04
assemblea
approvazione bilancio, 8.02
atto di citazione, 8.12
autoconvocazione, 8.14
convocazione, 8.01-8.11, 8.13, 8.15
delega, 8.16-8.18
eliminazione barriere architettoniche,
8.04
lavori urgenti, 8.03
nomina amministratore, 8.02
pannelli solari, 8.06, 21.14
prima/seconda convocazione, 1.02,
9.01-9.05, 20.03
Regolamento condominiale / contrattuale,
8.08-8.11
richiesta di convocazione, 8.05
rifacimento terrazzo, 8.07
tabelle millesimali, 8.12
trasmissione verbale, 8.15
verbale, 9.01-9.06, 9.08, 9.09
videoconferenza, 9.06, 9.14, 9.15
attestazione liti in corso, 12.29
attestazione stato pagamenti, 12.29
autoconvocazione, 3.04-3.07, 8.13, 8.14

B

balconi, 202
barriere architettoniche
ascensore, 11.01, 11.02
rampette, 11.07
bonus fiscali
contestazione assemblea, 20.17
convocazione assemblea, 20.02
delega per accesso alle planimetrie,
20.10
esame preventivi, 20.07
invio attestazione lavori, 20.15, 20.16
richiesta accesso agli atti catastali,
20.11
richiesta assemblea, 20.01
richiesta dati, 20.12-20.14
verbale assemblea straordinaria, 20.05
verbale assemblea affidamento incarico,
20.04
verbale assemblea con cessione del
credito, 20.08

- verbale assemblea deserta, 386
 verbale assemblea superbonus 110%,
 20.09
 verbale assemblea, diagnosi energetica,
 20.06
- C**
- cambio di destinazione, 6.03, 6.04
 cartello di cantiere, 20.18
 compensi professionali, 3.01, 3.02
 compravendita
 esonero spese condominiali, 15.11
 modifica immobili, 15.06
 nomina amministratore, 15.04, 15.05
 oneri acquirente, 15.03
 oneri alienante, 15.02
 Regolamento di condominio, 15.08
 riserva proprietà, 15.07
 spese condominiali, 15.01
 spese redazione Regolamento, 15.10
 tabelle millesimali, 15.09
- comunicazioni
 ad ASL, 7.04
 assenza prolungata, 21.05
 autolettura, 21.13
 cessata locazione, 21.12
 conferimento incarico gestione beni
 comuni, 17.03
 dati anagrafe condominiale, 21.10-
 21.12
 denuncia opere in corso, 21.23
 indirizzo PEC, 21.04
 lavori su proprietà privata, 21.06
 locazione, 21.11
 nomina amministratore, 17.07, 17.08
 revisione millesimi, 21.09
 rinuncia impianto riscaldamento,
 21.01, 21.02
 segnalazione guasto, 21.07
 sospensione dei servizi, 6.29
 violazione Regolamento di condominio,
 21.08
- condizionatore d'aria, 6.07, 6.08
 condominio minimo, 1.10
 condominio
 accettazione carica, 1.04
 convocazione assemblea, 1.01, 1.03
 costituzione, 1.01
 esame relazione, 1.06, 1.07
 nomina del tecnico, 1.05
 scioglimento, 2.01, 2.02, 2.04
 citazione per scioglimento, 2.04
 richiesta di assemblea, 2.01
 ricorso per perimento, 2.03
- verbale assemblea, 2.02
 verbale assemblea straordinaria, 1.08,
 1.09
 verbale di prima assemblea, 1.02
 conformità impianti, 7.12, 7.13
 consulenza tecnica, 7.11
 di parte, 7.09
 d'ufficio, 7.10
- contestazioni
 addebiti, 17.09
 dal Direttore lavori, 17.10, 17.11
 allaccio abusivo, 6.06
 insegna luminosa, 6.05
 lotti ineditati, 17.15
 oneri condominiali, 17.16-17.18
- conto corrente, 3.20
- cortile
 divieto parcheggio, 13.05
 fuori dalle strisce, 13.07
 parcheggio in locazione precaria,
 13.02
 parcheggio esclusivo, 13.04
 parcheggio turnario, 13.03
 parcheggio auto, 13.01
 utilizzo, 13.06
- costituzione in mora, 12.01
- costruttore
 comunicazione vendita dell'immobile,
 17.14
 conferimento incarico all'amministratore,
 17.04, 17.05
 consegna estintori, 17.02
 consegna immobile compromissato,
 17.12, 17.13
 consegna immobile venduto, 17.14
 consegna locali condominiali, 17.01
 contestazione addebiti, 17.09-17.11
 contestazione lotti ineditati, 17.15
 invio bozza Regolamento, 17.06
 nomina amministratore, 17.07, 17.08
 oneri condominiali
 competenza dell'acquirente, 17.16,
 17.17
 contestazione, 17.18
- D**
- delega, 8.16-8.18
 delibera, impugnazione, 6.18-6.20
 denuncia opere in corso, 21.23
- Direttore lavori
 adempimenti, 16.09, 16.10
 nomina, 16.08-16.10
 responsabilità vizi e difetti, 16.17
 sostituzione, 16.11

dissenso del condomino rispetto alla lite,
9.10-9.13
distanze legali, 7.06

E

eredi, 12.12

F

fattura, contestazione, 16.22
fondo
esecuzione opere, 9.16
morosi, 9.17

G

GDPR, 6.23

I

immissioni, 6.11-6.14
impianti
conformità degli, 7.12, 7.13
elettrico, 16.02
richiesta certificazione, 16.23
termico, 16.01
distacco, 21.01, 21.02
vizi riscaldamento, 7.19
impianti sportivi, 6.26, 6.27
impugnazione della delibera
antenna centralizzata, 6.19
di ratifica, 6.18
su innovazioni, 6.17
innovazioni, 6.17
insegna, 21.16
insegna luminosa, 6.05
installazione pannelli solari, 21.14
intimazione azione legale, 6.02

L

lavori
avvio ristrutturazione, 10.10
balconi, 10.02
clausola compromissoria, 16.25
comunicazione inizio lavori, 16.07,
16.24
diffida, 10.12, 10.13
esclusivi, 10.11
mancata esecuzione, 10.06
mancato rispetto termini di consegna,
16.19
necessari, 10.07
ponteggi nella proprietà privata, 16.14
richiesta copia documenti, 10.03
ricorso per lavori urgenti, 10.14
scelta materiali, 10.04

terrazzo a livello, 10.05
urgenti, 10.12-10.15
varianti, 16.05, 16.06

locazione

avvenuta locazione, 14.01, 14.02
invito conduttore in assemblea, 14.03
lavori urgenti, 14.04
rimborso quote condominiali, 14.06
saldo spese condominiali, 14.05

M

manutenzione straordinaria, 8.03, 10.01,
10.12-10.15

O

oneri condominiali
estratto conto, 12.19
venditori, 12.22
opere in variante, 12.23, 12.24

P

parcheggi, 6.10, 13.02-13.05, 13.07
divieto, 13.07
passaggio consegne, 4.06-4.10
pignoramento, 12.18
polizza fabbricati
denuncia di sinistro, 7.01
ricerca guasti, 7.02
risarcimento, 7.03
portiere
consegna alloggio, 19.11
contratto assunzione, 19.02
Covid-19, 19.16
domanda assistenza integrativa, 19.09
indennità alloggio, 19.07
indennità di malattia, 19.05
lettera di contestazione, 19.12
licenziamento per inadempienze, 19.14
licenziamento per soppressione del
servizio, 19.15
regolamento di servizio, 19.01
regolarità contributiva, 19.10
richiesta dati, 19.08
rimborso oneri previdenziali, 19.06
sanzione disciplinare, 19.13
trasmissione documentazione sanitaria,
19.03, 19.04
posti auto, 13.01
preventivo, richiesta, 16.04
privacy, 3.19, 6.23, 6.24, 6.25

Q

quote condominiali
costituzione in mora, 12.01

- dilazione, 12.14
 - eredi, 12.12
 - mancata imputazione, 12.11
 - modifica criteri, 12.30
 - pignoramento, 12.18
 - rendiconto consuntivo, 12.20, 12.21
 - rimborso, 12.15-12.17, 14.06
 - ripartizione tra venditore e acquirente, 12.26, 12.27
 - saldo, 12.19
 - sollecito, 12.04-12.10
 - sospensione servizi, 12.02, 12.03
 - stato pagamenti, 12.29
 - terrazzo, 12.28
 - usufrutto, 12.13
 - varianti, 12.23, 12.24
 - venditore, 12.22, 12.25
- R**
- raccolta differenziata, 7.20
 - ratifica, 6.18
 - registri
 - anagrafe condominiale, 5.01
 - atti di acquisto, 5.06
 - condòmini, 5.07
 - contratti con i fornitori, 5.04
 - inventario parti comuni, 5.08
 - nomina e revoca amministratore, 5.02, 5.03
 - pratiche legali, 5.05
 - Regolamento di condominio
 - approvazione, 8.11
 - bozza, 6.20, 17.06
 - contrattuale, 15.08, 15.10
 - divieto di tenere animali, 6.28
 - impugnazione, 7.18
 - modifica, 8.08-8.10
 - violazione, 21.08
 - rendiconto
 - accesso agli atti, 7.14
 - verbale approvazione, 9.02-9.05
 - rendiconto consuntivo, 12.20, 12.21
 - revoca amministratore, 4.06
 - richiesta subentro, 4.07
 - ricorsi
 - lavori urgenti, 10.14
 - nomina amministratore giudiziale, 18.01
 - perimento condominio, 2.03
 - revoca amministratore giudiziale, 18.02
 - rimborso spese, 12.15-12.17
 - rinnovo amministratore, 3.14
 - ripristino del sottosuolo, 6.09
 - risarcimento danni, 7.08
 - riscaldamento, 7.12, 7.13, 7.19, 16.01, 21.01, 21.02
 - ristrutturazione, 6.15, 10.10, 14.02
- S**
- sanzione disciplinare, 19.13
 - sanzione pecuniaria, 6.01
 - serra solare
 - assemblea, 21.21, 21.22
 - convocazione assemblea, 21.20
 - richiesta assemblea, 21.19
 - servitù, 6.16
 - sollecito pagamento, 12.04-12.10
 - sospensione servizi, 12.02, 12.03
 - subentro amministratore, 4.07-4.09
 - supercondominio, nomina amministratore, 3.06, 3.07
- T**
- tabelle millesimali, 15.09
 - preventivo, 16.12, 16.13
 - revisione, 8.12, 21.09
 - terrazzo, 6.15, 7.05, 8.07, 10.04, 10.05, 12.28
 - transazione, rifiuto, 7.07
- U**
- usufrutto, 6.22, 12.13
- V**
- venditore, 12.22, 12.25, 12.26, 12.27
 - verbale assemblea
 - allontanamento condomino, 9.08, 9.09
 - approvazione rendiconto, 9.02-9.05
 - assemblea straordinaria, 20.04-20.07, 21.21, 21.22
 - avvio condominio, 3.10
 - cessione del credito, 20.08
 - dichiarazione Covid, 9.07
 - nomina amministratore, 3.08
 - prima/seconda convocazione, 1.02, 9.01-9.05, 20.03
 - ripartizione costi superbonus, 20.09
 - serra solare, 21.21, 21.22
 - trasmissione, 6.21
 - verifica e consegna locali, 17.01
 - videoconferenza, 9.06
 - vizi e difetti, 7.09, 16.15-16.18, 16.20
 - interruzione prescrizione, 16.20
 - servizi di pulizia, 16.21

INTRODUZIONE

La Legge 11 dicembre 2012, n. 220 "*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*" (giustamente conosciuta come "*riforma del condominio*"), mutando le regole fondamentali per la gestione del condominio, ha contribuito a modificare profondamente le nostre abitudini. Del resto gli argomenti che ruotano intorno al condominio sono plurimi e differenziati interessando una serie di figure quali geometri, ingegneri, architetti, avvocati, impiantisti e, ovviamente, amministratori di condominio e condòmini. Come ben noto, tra vicini di casa le divergenze di opinione non mancano e, se non si vuole correre il rischio che la lite si ingigantisca finendo in tribunale, occorre trovare una soluzione di compromesso cercando di limare i punti di conflitto tra condòmini e tra questi e l'amministratore.

Con il volume "*La nuova disciplina del Condominio*", giunto ormai alla terza edizione pubblicata a luglio 2021 da Legislazione Tecnica, abbiamo voluto fornire una guida operativa, costantemente aggiornata, alla nuova normativa affrontando, in maniera agile e concreta, le nuove disposizioni che vengono interpretate alla luce della giurisprudenza e dell'esperienza maturata negli ultimi anni.

A questo punto - allo scopo di fornire un aiuto concreto per la stesura della prima bozza di atti, documenti e lettere normalmente redatti per la corretta gestione dei rapporti in un condominio - abbiamo ritenuto necessario affiancare al volume appena citato un "*formulario*" che serva da complemento e ausilio a chi viene a confrontarsi con la materia condominiale.

Le formule sono state raggruppate sistematicamente, per materia, in 21 sezioni, e vengono affiancate da un dettagliato indice analitico per rendere ancora più agevole l'utilizzo di questo strumento.

In calce a ciascuna formula è stato inserito, nei limiti del possibile, un collegamento con la relativa disciplina civilistica e con i corrispondenti capitoli del manuale "*La nuova disciplina del Condominio*" di cui il presente formulario costituisce una logica prosecuzione.

Ovviamente occorre tenere in debito conto che la normativa, ed ancor più la giurisprudenza, si evolvono costantemente; le formule, quindi, devono essere considerate come una base di lavoro che dovrà essere adattata al caso concreto facendo ricorso alla propria esperienza e professionalità modificando lo schema-base eventualmente aggiornandolo alle nuove norme o integrandolo con le informazioni mancanti. La formula, quindi, dovrà essere valutata alla luce degli elementi che connotano le concrete situazioni e le possibili difformi interpretazioni ufficiali o pronunce giurisprudenziali.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



16

APPALTI E INCARICHI

- 16.01. Contratto di manutenzione per impianto termico condominiale centralizzato di potenza superiore a 35 kW con delega di responsabilità a un terzo
- 16.02. Affidamento lavori in materia di impianti elettrici relativi a immobili civili condominiali (installazione, trasformazione, ampliamento e/o manutenzione)
- 16.03. Contratto di manutenzione ordinaria impianto ascensore
- 16.04. Richiesta preventivi
- 16.05. Richiesta varianti in corso d'opera (1)
- 16.06. Richiesta varianti in corso d'opera (2)
- 16.07. Comunicazione inizio lavori
- 16.08. Nomina Direttore lavori
- 16.09. Nomina Direttore lavori – Verifica adempimenti
- 16.10. Nomina Direttore lavori – Richiesta adempimenti
- 16.11. Sostituzione del Direttore lavori
- 16.12. Richiesta preventivo per redazione tabelle millesimali
- 16.13. Preventivo per redazione tabelle millesimali
- 16.14. Necessità di installare i ponteggi nella proprietà di terzi
- 16.15. Vizi e difetti (1)
- 16.16. Vizi e difetti (2)
- 16.17. Vizi e difetti – Responsabilità del Direttore lavori
- 16.18. Vizi e difetti – Ritardi
- 16.19. Mancato rispetto del termine previsto per la fine dei lavori – Addebito della penale
- 16.20. Vizi e difetti – Interruzione della prescrizione
- 16.21. Cattiva esecuzione delle pulizie
- 16.22. Contestazione fattura
- 16.23. Richiesta certificazione elettrica
- 16.24. Inizio lavori
- 16.25. Appalto – Clausola compromissoria

L'amministratore ha - fra l'altro - il compito di garantire la manutenzione dei beni condominiali e, soprattutto, l'adeguatezza e la sicurezza degli impianti. Di conseguenza, sorge la necessità di appaltare a terzi l'esecuzione delle opere. Salvo non si tratti di lavori necessari ed urgenti o di piccola manutenzione, l'assemblea

deciderà sull'esecuzione delle opere mentre all'amministratore spetterà il compito di gestire i rapporti con i fornitori individuati dalla compagine assembleare. In questo contesto, sarà necessario effettuare i vari adempimenti necessari per l'esecuzione delle opere.

Il mio libro "*La nuova disciplina del Condominio*", Legislazione Tecnica, Roma 2021, affronta nei Capitoli dal 15 al 22 le problematiche connesse alle varie tipologie di impianto presenti in condominio, alla loro realizzazione e manutenzione.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



19.11 Consegna dell'alloggio al portiere¹

L'anno, il giorno del mese di, nell'appartamento sito in via/piazza, n. piano int. costituente parte comune del condominio adibito ad alloggio del portiere, sono presenti:

a) nella sua qualità di amministratore del condominio;

b) il Sig. nato il/..../..... in e residente in via/piazza, n. quale portiere dello stabile.

Le parti si danno reciprocamente atto che:

1. l'alloggio è costituito da n. vani, di cui uno adibito a cucina;
2. l'alloggio, in perfetto ordine, visto e gradito dal dipendente stesso, risponde ai requisiti di cui al CCNL (art. 18) che prevede almeno tre ambienti quando, all'atto dell'assunzione, la famiglia del portiere risulti composta da almeno quattro persone conviventi, compreso il portiere;
3. annessa all'alloggio vi è la guardiola, da adibirsi esclusivamente al servizio.

Il condominio, come sopra rappresentato, consegna al Sig. l'alloggio di cui sopra, mediante immissione nel possesso reale del bene e si impegna ad adibire lo stesso esclusivamente ad abitazione sua e della propria famiglia con esclusione dell'esercizio di qualsivoglia e diversa attività durante l'orario di lavoro. Altre attività, purché non artigianali e/o che non comportino afflusso di pubblico o arrechino disturbo ai condomini, potranno essere esercitate nel detto alloggio, e sempre oltre il normale orario di lavoro (art. 24 del CCNL).

Vengono consegnate le seguenti chiavi:
.....

I contatori segnano i seguenti consumi:

energia elettrica

acqua

gas

Il condominio

Il portiere

¹ Capitolo 23, paragrafo 23.6.

19.12
Lettera di contestazione¹

(Luogo e data)

Raccomandata a.r.

Egr. Sig.
via/piazza n.
.....

Oggetto: Contestazione inadempienza contrattuale

Alcuni condomini hanno ripetutamente segnalato che i comportamenti da Lei tenuti contrastano con i compiti connessi alle Sue mansioni.

In particolare, viene contestato che Lei

La invito, pertanto, a voler replicare a tali addebiti per iscritto entro e non oltre il termine di giorni dal ricevimento della presente, diversamente mi vedrò costretto a intimarLe il licenziamento ai sensi dell'art. del vigente CCNL.

Distinti saluti

L'amministratore

¹ Capitolo 23, paragrafi 23.3 e 23.4.