

Sommario

Premessa	pag. 7	2.2.4. Beni condominiali, uso illegittimo e richiesta di convocazione	pag. 26
1. L'assemblea	pag. 8	2.3. Facoltà di convocazione dei condòmini nel caso di condominio con amministratore	pag. 26
1.1. I componenti dell'assemblea di condominio	pag. 9	2.4. Condominio senza amministratore	pag. 27
1.1.1. Il proprietario	pag. 10	2.5. Amministratore cessato dall'incarico per perdita dei requisiti di legge	pag. 28
1.1.2. L'usufruttuario e i soggetti ad esso equiparabili	pag. 11	2.6. La convocazione dell'assemblea da parte dell'Autorità Giudiziaria	pag. 29
1.1.3. Il conduttore e i soggetti ad esso equiparabili	pag. 13	3. Le modalità di convocazione	pag. 31
1.1.4. Il condomino defunto: rinvio	pag. 14	3.1. La tassatività delle forme di convocazione previste dalla legge	pag. 31
1.2. Le conseguenze per il caso di irregolare convocazione	pag. 15	3.1.1. Raccomandata	pag. 31
1.3. Assemblea ordinaria e straordinaria: differenze e analogie	pag. 16	3.1.2. Convocazione a mezzo p.e.c.	pag. 32
2. Chi può convocare l'assemblea di condominio?	pag. 19	3.1.3. La comunicazione dell'avviso a mezzo fax	pag. 33
2.1. L'amministratore	pag. 19	3.1.4. Consegna a mano	pag. 33
2.1.1. La convocazione di propria iniziativa	pag. 19	3.2. Modalità di convocazione, tassatività delle forme e regolamenti condominiali	pag. 34
2.2. La convocazione su richiesta dei condòmini	pag. 22	3.3. Convocazione dell'assemblea per perdita dei requisiti da parte dell'amministratore	pag. 34
2.2.1. Il caso di cui all'art. 66 disp. att. c.c.	pag. 22		
2.2.2. La convocazione su richiesta per le innovazioni e per la revoca per gravi irregolarità	pag. 23		
2.2.3. I casi di comunicazioni di realizzazione di opere ad uso individuale	pag. 25		

Sommario

3.4. Convocazione dell'assemblea per la modifica delle destinazioni d'uso dei beni comuni	pag. 35	4.11. Avviso di convocazione che interessa nudo proprietario ed usufruttuario	pag. 48
4. L'avviso di convocazione	pag. 38	4.12. Avviso di convocazione che interessa locatore e conduttore	pag. 49
4.1. Giorno di svolgimento dell'assemblea di condominio	pag. 38	4.13. Avviso di convocazione contenuto nel verbale d'assemblea	pag. 49
4.2. Orario	pag. 39	4.14. Convocazione dell'assemblea del condominio minimo	pag. 50
4.3. Luogo	pag. 39	4.15. Avviso di convocazione e modifica delle destinazioni d'uso dei beni comuni	pag. 50
4.4. Ordine del giorno	pag. 40	5. Errori nella procedura di convocazione: conseguenze e rimedi	pag. 57
4.5. Prima e seconda convocazione dell'assemblea	pag. 42	5.1. L'omessa o incompleta convocazione e la loro contestazione	pag. 57
4.6. Convocazione dell'assemblea in più riunioni con un unico avviso	pag. 43	5.2. La tempistica della contestazione in relazione ai vizi di convocazione	pag. 58
4.7. Comunicazione dell'avviso di convocazione: il conteggio dei termini	pag. 43	5.3. Soggetti legittimati a contestare	pag. 58
4.8. Comunicazione dell'avviso di convocazione: conoscenza legale e conteggio dei termini	pag. 45	5.3.1. I presenti, dissenzienti ed astenuti: limiti	pag. 59
4.8.1. Invio all'indirizzo del destinatario e obblighi di leale collaborazione	pag. 45	5.3.2. Gli assenti: limiti	pag. 60
4.8.2. Sottoscrizione dell'avviso di convocazione	pag. 47	5.4. Il procedimento di mediazione	pag. 62
4.9. Avviso di convocazione in caso di unità immobiliari in comunione	pag. 47	5.4.1. Le peculiarità in ambito condominiale	pag. 62
4.10. Avviso di convocazione in costanza di eredità giacente	pag. 48		

Sommario

5.4.2. Procedimento di mediazione e i termini per l'impugnazione	pag. 63	6.1. Supercondominio con meno di sessantuno partecipanti	pag. 76
5.5. Autorità Giudiziaria competente per territorio e per valore	pag. 64	6.2. Supercondominio con più di sessanta partecipanti	pag. 77
5.5.1. L'istanza di sospensione	pag. 65	6.2.1. Convocazione dell'assemblea dei singoli condomini per la nomina del rappresentante	pag. 77
5.5.2. Citazione e ricorso nei procedimenti sommari di cognizione	pag. 66	6.2.2. L'inerzia e il ruolo dei condòmini e degli altri rappresentanti	pag. 78
5.5.3. Procedura di convocazione errata e opposizione a decreto ingiuntivo	pag. 67	6.2.3. Convocazione dell'assemblea dei rappresentanti	pag. 78
5.6. La sostituzione della delibera: aspetti sostanziali e riflessi processuali	pag. 68	6.3. Convocazione dell'assemblea, ruolo dei condòmini e dei rappresentanti	pag. 79
5.7. Procedura di convocazione errata e modifica destinazione beni comuni	pag. 69	6.4. Contestazione delle delibere per il caso di vizi nella procedura di convocazione	pag. 81
6. La convocazione dell'assemblea del supercondominio	pag. 76		

Sommario

L'AUTORE

Alessandro Gallucci Avvocato del Foro di Lecce, esercita la propria attività principalmente nel settore del diritto condominiale e delle locazioni. Responsabile del settore immobili dell'ADEL e docente in corsi di formazione per amministratori condominiali.