

Indice

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Presentazione | XXIX |
| Ut recto pectore administrent | XXI |
| Prolusione | XXIII |

PARTE PRIMA

Organizzazione e pianificazione della professione

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 La professione di amministratore | 3 |
| di <i>E. A. Correale</i> | |
| 1.1 Condominio e amministratore | 4 |
| 1.2 Le professioni liberali | 5 |
| 1.3 Le riforme delle professioni intellettuali | 6 |
| 1.4 Il ruolo delle associazioni dei professionisti non organizzati in albi o collegi | 7 |
| 1.5 I requisiti per l'esercizio della professione di amministratore di condominio | 8 |
| 1.6 L'esercizio della professione in forma associata e le diverse forme di collaborazione: l'associazione in partecipazione; il franchising; la distinzione dell'azienda in rami distinti e la cessione di ramo d'azienda | 9 |
| 2 Le associazioni degli amministratori e la loro rappresentanza in Europa | 15 |
| di <i>L. Caruso</i> | |
| 2.1 Le associazioni degli amministratori in Italia e in Europa | 16 |
| 2.2 Le rappresentanze degli amministratori a livello europeo: le associazioni dei cultori e dei professionisti immobiliari in Europa | 19 |
| 2.3 Le direttrici deontologiche, culturali e corporative secondo la L. 4/2013 | 21 |
| 3 Le forme di esercizio della professione e i riflessi fiscali | 23 |
| di <i>G. Merello</i> | |
| 3.1 Le diverse forme di esercizio della professione e i riflessi di natura fiscale | 24 |
| 3.2 L'amministratore di condominii, il professionista come lavoratore autonomo e il relativo trattamento tributario | 24 |
| 3.3 Soggettività fiscale del condominio ai fini delle imposte dirette | 25 |
| 3.4 Soggettività fiscale del condominio ai fini delle imposte indirette | 26 |
| 3.5 Il condominio quale sostituto d'imposta | 27 |
| 3.6 La comunicazione degli elenchi fornitori (il quadro AC) | 30 |
| 3.7 Comparazione di sintesi: titolarità dell'obbligo di presentare il quadro AC e il modello 770 | 31 |
| 3.8 Le detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia | 32 |
| 3.9 Le detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica | 36 |

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4 | L'amministratore costruttore di relazioni interpersonali | 39 |
| | di <i>A. Finizio</i> | |
| 4.1 | L'amministratore costruttore di relazioni interpersonali: introduzione | 40 |
| 4.2 | La capacità negoziale nello svolgimento del mandato | 40 |
| 4.3 | Stili di leadership | 42 |
| 4.4 | Le tecniche della comunicazione | 48 |
| 4.5 | Conclusioni | 54 |
| 5 | L'organizzazione e la gestione dello studio | 55 |
| | di <i>M. Lombardozzi</i> | |
| 5.1 | L'organizzazione dei documenti | 56 |
| 5.2 | La corrispondenza nello studio dell'amministratore | 56 |
| 5.3 | L'archiviazione ottica | 58 |
| 5.4 | La postalizzazione | 58 |
| 5.5 | I documenti e la corrispondenza | 59 |
| 5.6 | L'organizzazione del lavoro e CRM | 59 |
| 5.7 | L'organizzazione del tempo e la gestione dello studio: integrazione dei processi | 60 |
| 5.8 | La gestione dei fornitori e schema di valutazione | 61 |
| 5.9 | I reclami | 65 |
| 5.10 | La qualità del servizio offerto e le aspettative | 65 |
| 5.11 | La qualità e l'amministratore di condominio del terzo millennio | 66 |
| 5.12 | L'importanza della certificazione professionale | 69 |
| 6 | La documentazione relativa alla gestione economica e il trattamento dei dati personali nell'ambito dell'organizzazione dello studio professionale | 73 |
| | di <i>A. Pazoni e S. Orlando</i> | |

PRIMA PARTE

La documentazione relativa alla gestione economica (*A. Pazoni*)

| | | |
|-----|-------------------------------------------------------------|----|
| 6.1 | La raccolta e la conservazione dei documenti giustificativi | 74 |
| 6.2 | I contratti di somministrazione | 75 |
| 6.3 | I contratti di assicurazione | 75 |
| 6.4 | I contratti di appalto | 76 |
| 6.5 | I contratti di lavoro dipendente | 77 |
| 6.6 | Il lavoro accessorio | 78 |
| 6.7 | Ricevute/fatture per acquisto di beni | 80 |
| 6.8 | Redditi fondiari | 80 |
| 6.9 | I redditi diversi | 81 |

SECONDA PARTE

Il trattamento dei dati personali nell'ambito dell'organizzazione
dello studio professionale (*S. Orlando*)

| | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.10 | Il trattamento dei dati personali in qualità di titolare e nell'ambito dell'amministrazione del condominio | 82 |
| 6.11 | Tipologie di dati personali che possono essere trattati | 85 |
| 6.12 | Sito Web del condominio | 89 |
| 6.13 | Videosorveglianza (sistemi privati) | 90 |
| 6.14 | Videocitofoni | 91 |
| 6.15 | One more thing! uno sguardo al futuro (ormai) prossimo | 91 |
| 7 | La deontologia nello svolgimento della professione | 93 |
| | di <i>E. Gallone</i> | |
| 7.1 | La preparazione scientifica | 94 |
| 7.2 | L'apprestamento di strutture e di strumenti adeguati alla tipologia e all'importanza degli incarichi | 96 |
| 7.3 | Il rapporto con i clienti | 96 |
| 7.4 | Il rispetto per i colleghi | 97 |
| 7.5 | Il dovere di riservatezza | 99 |
| 7.6 | La concorrenza e la deontologia | 99 |
| 7.7 | Un esempio di disciplina deontologica, lo Statuto Associativo e il Codice Deontologico e di condotta professionale Anaci | 100 |

PARTE SECONDA

Diritti reali, proprietà, condominio e condominii complessi

| | | |
|----------|--------------------------------------------------|------------|
| 8 | I diritti reali | 107 |
| | di <i>E. A. Correale</i> | |
| 8.1 | I diritti reali | 108 |
| 8.2 | I diritti reali e diritti personali di godimento | 110 |
| 8.3 | L'usufrutto e l'uso | 111 |
| 8.4 | Le servitù prediali | 112 |
| 9 | La proprietà | 119 |
| | di <i>E. A. Correale</i> | |
| 9.1 | Il diritto di proprietà | 120 |
| 9.2 | La proprietà delle parti comuni nel condominio | 122 |
| 9.3 | I modi di acquisto della proprietà | 125 |
| 9.4 | Bene principale e accessorio | 126 |
| 9.5 | Le pertinenze | 128 |
| 9.6 | Il trasferimento dei diritti sulle pertinenze | 129 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9.7 | I limiti all'esercizio del diritto di proprietà, le immissioni | 130 |
| 9.8 | I limiti all'esercizio del diritto di proprietà, le distanze legali | 131 |
| 9.9 | Le aperture sul fondo del vicino | 132 |
| 9.10 | I limiti all'esercizio del diritto di proprietà, i diritti dei comproprietari | 134 |
| 10 | Comunione, condominio, supercondominio, condominii complessi | 137 |
| | <i>di G. Tortorici</i> | |
| 10.1 | Comunione, condominio, super condominio: legislazione di riferimento e istituti affini | 138 |
| 10.2 | Il diritto di superficie | 139 |
| 10.3 | La comunione | 140 |
| 10.4 | Il condominio | 143 |
| 10.5 | Il supercondominio | 145 |
| 11 | Le parti comuni | 149 |
| | <i>di G. Frugoni e M. Figini</i> | |
| 11.1 | L'individuazione delle parti comuni | 150 |
| 11.2 | Le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. | 151 |
| 11.3 | I diritti riferiti alle parti comuni | 158 |
| 11.4 | La rinuncia all'uso delle parti o dei servizi comuni e gli obblighi riferiti alle parti comuni | 158 |
| 11.5 | Il perimento: sussistenza e disciplina (art. 1128 c.c.) | 160 |
| 11.6 | Il perimento per intero o per i tre quarti del valore | 160 |
| 11.7 | Il perimento per meno di tre quarti del valore | 163 |
| 11.8 | La cessione coattiva | 163 |
| 12 | L'esercizio dei diritti del condominio sulle parti comuni: l'uso e le modificazioni delle parti comuni | 165 |
| | <i>di E. A. Correale</i> | |
| 12.1 | I limiti all'esercizio dei diritti del condomino sulle parti comuni | 166 |
| 12.2 | L'uso delle parti comuni secondo la loro destinazione | 167 |
| 12.3 | Uso diretto ed uso indiretto | 169 |
| 12.4 | Le innovazioni | 170 |
| 12.5 | L'uso turnario | 170 |
| 12.6 | Le innovazioni | 171 |
| 12.7 | La modifica delle destinazioni d'uso (art. 1117 ter e 1117 quater c.c.) | 174 |
| 12.8 | Le innovazioni virtuose o benevole (art. 1120, comma 2 c.c.) | 175 |
| 12.9 | Opere eseguite dal singolo condomino | 176 |
| 12.10 | Gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili | 177 |
| 12.11 | Gli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni | 179 |

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 13 | Il regolamento di condominio | 181 |
| | di <i>G. Frugoni</i> | |
| 13.1 | Il regolamento assembleare e il suo contenuto | 182 |
| 13.2 | La modifica del regolamento assembleare | 184 |
| 13.3 | Il regolamento contrattuale | 185 |
| 13.4 | Le clausole che esigono l'unanimità dei consensi | 189 |
| 13.5 | La trascrizione del regolamento contrattuale | 191 |
| 13.6 | La posizione dei nuovi condomini | 192 |
| 14 | Le tabelle millesimali | 193 |
| | di <i>M. Peroni</i> | |
| 14.1 | La tabella dei millesimi di proprietà | 194 |
| 14.2 | Le tabelle dei millesimi delle spese | 194 |
| 14.3 | La redazione delle tabelle millesimali | 195 |
| 14.4 | L'adozione delle tabelle millesimali, in forza di contratto o con delibera a maggioranza | 196 |
| 14.5 | La rettifica e la revisione delle tabelle dei millesimi di proprietà e di quelle delle spese | 200 |
| 15 | Le attribuzioni dell'assemblea, lo svolgimento dell'adunanza e i vizi delle delibere | 205 |
| | di <i>A. Colombo</i> | |
| 15.1 | Le attribuzioni dell'assemblea | 206 |
| 15.2 | Prima e seconda convocazione | 206 |
| 15.3 | I Consiglieri di condominio: i diritti di verifica e di controllo della gestione condominiale da parte dei condomini | 208 |
| 15.4 | L'avviso di convocazione | 210 |
| 15.5 | Lo svolgimento dell'adunanza | 212 |
| 15.6 | La partecipazione del condomino a mezzo di rappresentante | 214 |
| 15.7 | La delibera: vizi e rimedi | 219 |
| 16 | L'assemblea: la convocazione e le delibere assembleari | 223 |
| | di <i>G. Masullo</i> | |
| 16.1 | Il potere di convocare l'assemblea | 224 |
| 16.2 | I soggetti da convocare | 226 |
| 16.3 | Le modalità della convocazione | 229 |
| 16.4 | Unanimità e delibere assunte a maggioranza, in generale | 232 |
| 16.5 | Unanimità e delibere assunte a maggioranza, nel condominio | 232 |
| 17 | L'amministratore di condominio: la nomina, la durata dell'incarico, le attribuzioni, il compenso e la revoca | 237 |
| | di <i>F. Moscatelli</i> | |
| 17.1 | L'obbligatorietà della nomina | 238 |

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 17.2 | La nomina da parte dell'assemblea | 238 |
| 17.3 | L'accettazione dell'incarico: le dichiarazioni dei dati dell'amministratore e del compenso | 239 |
| 17.4 | L'amministratore giudiziario | 241 |
| 17.5 | La durata dell'incarico | 242 |
| 17.6 | Le attribuzioni dell'amministratore | 243 |
| 17.7 | Il compenso | 248 |
| 17.8 | La revoca – Le dimissioni | 249 |
| 18 | L'amministratore di condominio: la gestione economica del condominio e gli obblighi derivanti dalla disciplina delle professioni <i>di F. Moscatelli</i> | 253 |
| 18.1 | Il registro di anagrafe condominiale | 254 |
| 18.2 | Il registro dei verbali d'assemblea | 255 |
| 18.3 | Il registro delle nomine e delle revoche | 256 |
| 18.4 | Il registro di contabilità | 257 |
| 18.5 | La tenuta dei registri condominiali | 258 |
| 18.6 | Il diritto di verifica e di estrarre copia | 258 |
| 18.7 | Il conto corrente condominiale | 259 |
| 18.8 | Il diritto di esaminare i giustificativi delle spese, i prospetti periodici e di estrarne copia | 260 |
| 18.9 | La targhetta con i dati dell'amministratore | 260 |
| 19 | Le responsabilità penali <i>di G. Benedetti e F. Moscatelli</i> | 263 |
| 19.1 | L'azione penale | 264 |
| 19.2 | L'istruttoria e i gradi del processo penale | 264 |
| 19.3 | La responsabilità penale dell'amministratore | 265 |
| 19.4 | La categoria degli illeciti civili sottoposti a sanzione pecuniaria, istituita dal D.Lgs. 7/2016 | 267 |
| 19.5 | La responsabilità penale dei condomini per le omissioni e per i disturbi arrecati; le fattispecie particolari | 272 |
| 20 | La suddivisione delle spese e le fattispecie particolari <i>di E. Riccio</i> | 279 |
| 20.1 | L'obbligo di contribuire alle spese comuni | 280 |
| 20.2 | La suddivisione delle spese per millesimi di proprietà | 282 |
| 20.3 | La suddivisione delle spese secondo l'uso potenziale | 283 |
| 20.4 | Il condominio parziale | 284 |
| 20.5 | La suddivisione delle spese per le scale | 286 |
| 20.6 | La suddivisione delle spese per i solai interpiano | 288 |
| 20.7 | La suddivisione delle spese per i lastrici solari | 290 |

| | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 21 | La disciplina giuridica degli impianti di riscaldamento | 293 |
| | di <i>E. Riccio</i> | |
| 21.1 | I professionisti e le imprese abilitate | 294 |
| 21.2 | Il manutentore | 296 |
| 21.3 | Il terzo responsabile | 298 |
| 21.4 | La documentazione obbligatoria e l'aggiornamento | 300 |
| 21.5 | I contratti di fornitura e quelli per la conduzione (il contratto di servizio energia) | 302 |
| 21.6 | I diversi tipi di contratto "gestione calore" | 305 |
| 21.7 | Opportunità e adempimenti in tema di riorganizzazione dell'impianto e del servizio | 306 |
| 22 | Il superamento delle barriere architettoniche | 309 |
| | di <i>D. Sanguedolce</i> | |
| 22.1 | Il superamento delle barriere architettoniche nella evoluzione normativa e giurisprudenziale: cenni | 310 |
| 22.2 | Le barriere architettoniche negli edifici nuovi e in quelli esistenti | 312 |
| 22.3 | Il diritto del condomino al superamento delle barriere architettoniche | 314 |
| 22.4 | L'adozione di misure volte al superamento delle barriere architettoniche da parte dell'assemblea e su iniziativa del singolo condomino | 315 |
| 22.5 | La realizzazione e l'installazione <i>ex novo</i> dell'ascensore | 318 |
| 23 | I parcheggi negli edifici condominiali | 321 |
| | di <i>E. Gallone</i> | |
| 23.1 | L'utilizzazione dei cortili per il parcheggio | 322 |
| 23.2 | La realizzazione di nuovi parcheggi di uso comune, ai sensi dell'art. 1120 c.c. | 327 |
| 23.3 | La realizzazione di parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari ai sensi della L. 122/1989 (Legge Tognoli) | 331 |
| PARTE TERZA | | |
| L'ordinamento giuridico e i contratti | | |
| 24 | L'ordinamento giuridico, la gerarchia delle fonti, il contenzioso condominiale in genere | 337 |
| | di <i>M. Figini</i> | |
| 24.1 | L'ordinamento giuridico e i suoi diversi settori | 338 |
| 24.2 | La norma giuridica | 338 |
| 24.3 | Il diritto soggettivo e l'interesse legittimo | 338 |
| 24.4 | Le fonti del diritto | 339 |
| 24.5 | Gerarchia delle fonti | 341 |
| 24.6 | Entrata in vigore delle leggi e successione delle norme nel tempo | 341 |
| 24.7 | L'azione civile: presupposti, legittimazione, autorità giudiziaria competente | 342 |
| 24.8 | Le riforme e le misure alternative al processo civile | 343 |

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 24.9 | La rappresentanza in giudizio a mezzo di avvocato | 343 |
| 24.10 | I procedimenti sommari | 344 |
| 24.11 | Il procedimento sommario di cognizione | 346 |
| 24.12 | I procedimenti possessori | 346 |
| 24.13 | Casistica del contenzioso giudiziario condominiale | 347 |
| 24.14 | La “giurisdizione volontaria” | 349 |
| 25 | Il trattamento dei dati personali e la videosorveglianza | 353 |
| | <i>di A. Bartolini</i> | |
| 25.1 | La normativa sulla privacy | 354 |
| 25.2 | I dati personali | 358 |
| 25.3 | I dati personali sensibili | 359 |
| 25.4 | Gli impianti di videosorveglianza | 359 |
| 25.5 | L’impianto di videosorveglianza su iniziativa del singolo condomino | 361 |
| 25.6 | L’impianto di videosorveglianza su iniziativa dell’assemblea | 361 |
| 25.7 | Gli adempimenti e le responsabilità dell’amministratore del condominio | 363 |
| 26 | Il contenzioso condominiale e le procedure per la risoluzione dei conflitti. La mediazione civile | 365 |
| | <i>di G. Guida</i> | |
| 26.1 | La mediazione civile in generale: nozione e definizione | 366 |
| 26.2 | I tipi di mediazione | 366 |
| 26.3 | Gli organismi di mediazione e il mediatore | 367 |
| 26.4 | La normativa in materia di mediazione | 368 |
| 26.5 | L’avvio del procedimento di mediazione | 369 |
| 26.6 | I costi della mediazione civile | 370 |
| 26.7 | Le fasi del procedimento | 371 |
| 26.8 | La conclusione della mediazione | 371 |
| 26.9 | La mediazione in condominio | 372 |
| 26.10 | La competenza territoriale | 373 |
| 26.11 | I poteri di rappresentanza dell’amministratore | 373 |
| 26.12 | I poteri dell’assemblea nel procedimento di mediazione | 374 |
| 26.13 | La negoziazione assistita in generale | 375 |
| 26.14 | I rapporti tra mediazione e negoziazione assistita | 377 |
| 26.15 | La negoziazione e le controversie del condominio | 378 |
| 27 | Il contratto in generale | 379 |
| | <i>di G. Tortorici</i> | |
| 27.1 | Definizione | 380 |
| 27.2 | Buona fede e diligenza | 380 |
| 27.3 | I requisiti del contratto | 380 |
| | 27.3.1 L’accordo delle parti | 381 |

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 27.3.2 | La causa del contratto | 383 |
| 27.3.3 | L'oggetto del contratto | 384 |
| 27.3.4 | La forma | 384 |
| 27.4 | Contratti atipici | 386 |
| 27.5 | Conclusione del contratto | 386 |
| 27.6 | Le clausole vessatorie | 388 |
| 27.7 | Nullità e annullabilità | 388 |
| 27.8 | Disdetta - Atti unilaterali | 388 |
| 27.9 | Il recesso dal contratto | 389 |
| 27.10 | La registrazione e la trascrizione del contratto | 389 |
| 27.11 | Adempimento del contratto | 390 |
| 27.12 | La risoluzione del contratto | 391 |
| 27.13 | Elementi accidentali del contratto - Simulazione | 392 |
| 27.14 | Decadenza e prescrizione | 393 |
| 28 | I contratti dei consumatori | 395 |
| | di <i>C. Belli</i> | |
| 28.1 | Il condominio e la qualificazione soggettiva di consumatore | 396 |
| 28.2 | Il contratti dei consumatori | 396 |
| 28.2.1 | Le clausole vessatorie | 396 |
| 28.2.2 | La specifica trattativa individuale | 397 |
| 28.2.3 | I criteri negativi di valutazione della vessatorietà delle clausole | 398 |
| 28.2.4 | I criteri positivi di valutazione della vessatorietà delle clausole | 399 |
| 28.2.5 | La nullità di protezione | 399 |
| 28.3 | Limiti e poteri dell'amministratore nella sottoscrizione dei contratti nei quali sono presenti clausole vessatorie | 400 |
| 28.4 | Esempi di clausole vessatorie maggiormente ricorrenti nei contratti del condominio | 402 |
| 28.4.1 | La clausola penale | 402 |
| 28.4.2 | Il foro del professionista | 402 |
| 28.4.3 | Le clausole di variazione automatica del corrispettivo | 403 |
| 28.4.4 | Le clausole che prevedono il tacito rinnovo alla scadenza | 403 |
| 28.4.5 | Le clausole che prevedono termini troppo anticipati per comunicare la disdetta | 404 |
| 28.4.6 | Le clausole limitative dell'eccezione d'inadempimento | 404 |
| 28.4.7 | Le clausole di <i>ius variandi</i> | 404 |
| 28.5 | Le garanzie nella vendita di prodotti e servizi | 405 |
| 28.6 | Il condominio e gli strumenti di tutela collettiva: l'inibitoria collettiva contrattuale e "generale" (artt. 37 e 140 c. cons.), la tutela amministrativa contro le clausole vessatorie (art. 37 bis c. cons.) | 407 |
| 28.7 | Pratiche commerciali scorrette e rimedi contrattuali | 409 |

| | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 29 | Il contratto di compravendita e la mediazione | 411 |
| | di <i>T. Membri</i> | |
| 29.1 | Le prestazioni e le pattuizioni tipiche | 412 |
| 29.2 | Le prestazioni accessorie | 413 |
| 29.3 | La disciplina in tema di forma | 414 |
| 29.4 | La consegna | 416 |
| 29.5 | Le garanzie | 416 |
| 29.6 | Le tutele a fronte dell'inadempimento e dell'adempimento inadeguato | 417 |
| 29.7 | La normativa antiriciclaggio | 418 |
| 29.8 | Il contratto di mediazione | 424 |
| | | |
| 30 | Il contratto d'appalto | 429 |
| | di <i>L. Saccomani</i> | |
| 30.1 | L'appalto in generale, appaltatore, committente | 430 |
| 30.2 | La forma del contratto d'appalto ed i suoi allegati. Le clausole tipiche | 431 |
| 30.3 | Il committente nel condominio ed i suoi ausiliari. Il progettista ed il direttore dei lavori | 433 |
| 30.4 | La prevenzione degli infortuni ed il D.Lgs. 81/2008 | 433 |
| 30.5 | Le variazioni dell'opera | 434 |
| 30.6 | La revisione del prezzo | 435 |
| 30.7 | I poteri del committente durante l'esecuzione dei lavori | 436 |
| 30.8 | La responsabilità dell'appaltatore. Inadempimento e inesatto adempimento | 437 |
| 30.9 | La responsabilità dell'appaltatore per i difetti palesi | 438 |
| 30.10 | La garanzia ordinaria biennale | 439 |
| 30.11 | La responsabilità decennale per i gravi difetti | 440 |
| | | |
| 31 | Il contratto di locazione | 443 |
| | di <i>G. Tortorici</i> | |
| 31.1 | Il contratto di locazione | 444 |
| 31.2 | Le locazioni a uso abitativo | 446 |
| 31.3 | Le locazioni di immobili destinati a uso diverso | 449 |
| 31.4 | La successione del contratto | 452 |
| 31.5 | La cessione del contratto | 453 |
| 31.6 | Il diritto di prelazione e di riscatto | 454 |
| 31.7 | Il deposito cauzionale e le spese accessorie | 456 |
| | | |
| 32 | Il contratto di assicurazione | 459 |
| | di <i>G. Mulonia</i> | |
| 32.1 | Il rischio assicurato e il valore del fabbricato | 460 |
| 32.2 | Le principali clausole e appendici | 461 |
| 32.3 | La coassicurazione | 462 |
| 32.4 | La denuncia del sinistro, la sua liquidazione e le responsabilità per l'amministratore | 463 |

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------|------------|
| 33 | Il contratto di lavoro subordinato | 465 |
| | <i>di V. Di Domenico</i> | |
| 33.1 | Il rapporto di lavoro | 466 |
| 33.2 | Le tipologie di lavoro subordinato nelle gestioni condominiali | 467 |
| 33.3 | Le regole del contratto di apprendistato | 470 |
| 33.4 | Il lavoro occasionale | 471 |
| 33.5 | La retribuzione | 475 |
| 33.6 | Adempimenti previdenziali | 476 |
| 33.7 | L'infortunio sul lavoro | 477 |
| 33.8 | La cessazione del lavoro subordinato | 478 |
| 33.9 | Il TFR | 478 |

PARTE QUARTA

Adempimenti in tema di sicurezza, di regolarità urbanistica, di involucro,
di impianti e adeguamento degli immobili

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 34 | I rapporti con le pubbliche amministrazioni | 481 |
| | <i>di A. Fossati</i> | |
| 34.1 | Principi di diritto urbanistico | 482 |
| 34.2 | I titoli autorizzatori e abilitativi per l'esecuzione delle opere edilizie | 483 |
| | 34.2.1 Natura e caratteri del permesso di costruire | 485 |
| | 34.2.2 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire | 486 |
| | 34.2.3 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire | 487 |
| | 34.2.4 Silenzio-assenso, silenzio-rifiuto. | |
| | Intervento sostitutivo regionale | 488 |
| | 34.2.5 Preavviso di rigetto | 488 |
| | 34.2.6 Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire | 489 |
| | 34.2.7 Contributo di costruzione, riduzione o esonero. Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza | 489 |
| 34.3 | Denuncia di inizio di Attività (dia) | 490 |
| | 34.3.1 Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (scia). Condizioni e presupposti per l'applicazione della scia | 491 |
| | 34.3.2 Efficacia della scia e controllo comunale | 492 |
| 34.4 | Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, dei privati su beni demaniali e per l'attività edilizia in assenza di pianificazione | 493 |
| 34.5 | Sul mutamento di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante". Rilevanza delle identificazioni catastali | 494 |
| 35 | Gli impianti di ascensore | 497 |
| | <i>di F. Burrelli</i> | |
| 35.1 | Cenni sulle tipologie degli impianti | 498 |
| 35.2 | I professionisti e le imprese abilitate | 501 |
| 35.3 | Cosa sono le norme EN? | 502 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| 35.4 | Quali sono gli obiettivi della NORMA UNI EN 81-80? | 503 |
| 35.5 | I consumi energetici degli ascensori | 505 |
| 35.6 | Quali risultati e obiettivi? | 505 |
| 36 | Le nuove tecnologie | 507 |
| | <i>di F. Burrelli</i> | |
| 36.1 | I pannelli solari: cenni sulle tipologie degli impianti | 508 |
| 36.2 | Gli impianti fotovoltaici: cenni sulle tipologie degli impianti | 509 |
| 36.3 | Le antenne televisive: cenni sulle tipologie degli impianti | 511 |
| 36.4 | La fibra ottica | 515 |
| 36.5 | Tipi di impianto che utilizzano energia rinnovabile | 517 |
| 37 | Piscine, vetri e cancelli | 521 |
| | <i>di F. Burrelli</i> | |
| 37.1 | Le piscine | 522 |
| 37.2 | I vetri e le vetrate | 528 |
| 37.3 | I cancelli automatici | 538 |
| 38 | Gli impianti di riscaldamento e le canne fumarie | 547 |
| | <i>di A. De Marco</i> | |
| 38.1 | Cenni sulle tipologie degli impianti termici | 548 |
| 38.2 | Definizioni | 548 |
| 38.3 | Camini e canne fumarie | 551 |
| 38.4 | La termoregolazione | 553 |
| 38.5 | La contabilizzazione del calore | 555 |
| 38.6 | Teleriscaldamento, impianti solari, impianti fotovoltaici, cogenerazione | 558 |
| 39 | La sicurezza antincendio | 561 |
| | <i>di A. De Marco</i> | |
| 39.1 | La prevenzione incendi, le definizioni ed i soggetti coinvolti | 562 |
| 39.2 | Le attività soggette a controllo VV.F. | 563 |
| 39.3 | I principali adempimenti per le attività in ambito condominiale | 565 |
| 39.4 | Le attività tipiche presenti nel condominio | 567 |
| 39.5 | Il rinnovo periodico della conformità antincendio | 568 |
| 39.6 | La voltura | 569 |
| 39.7 | Obblighi connessi con l'esercizio dell'attività e registro antincendio | 569 |
| 39.8 | Controllo della documentazione | 570 |
| 39.9 | Sorveglianza e controllo | 570 |
| 39.10 | Sistemi e componenti ad acqua: reti di idranti | 570 |
| 39.11 | Sistemi di rivelazione incendi | 572 |
| 39.12 | Impianto d'illuminazione di sicurezza/emergenza | 572 |
| 39.13 | La regola tecnica per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio | 573 |

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 40 | La sicurezza nei luoghi di lavoro | 575 |
| | di <i>C. Moretti</i> | |
| 40.1 | La sicurezza sul lavoro: cenni introduttivi | 576 |
| 40.2 | La tutela dei lavoratori di condominio | 577 |
| 40.3 | I cantieri edili | 579 |
| 40.4 | Gli appalti non edili | 585 |
| 40.5 | La gestione delle emergenze in condominio | 588 |
| | | |
| 41 | Il progetto Abitare Biotech: sintesi delle regole per la verifica e l'adeguamento delle strutture e degli impianti comuni | 593 |
| | di <i>A. Galante, F. Venunzio, G. Marata, F. Burrelli</i> | |
| 41.1 | Abitare Biotech per dare più valore al condominio | 594 |
| 41.2 | Un progetto a misura di amministratore: aspetti pratici | 594 |
| 41.3 | Le Linee Guida e il Check Up | 595 |
| 41.4 | Il network virtuoso garanzia di qualità | 596 |
| 41.5 | Il fascicolo del condominio: documenti e pratiche indispensabili | 597 |
| | 41.5.1 Sicurezza sul lavoro | 598 |
| | 41.5.2 Prevenzione incendi | 599 |
| | 41.5.3 Sicurezza degli impianti tecnologici | 602 |
| | | |
| | Appendice normativa | 615 |