

# Indice Sommario

Prefazione alla presente edizione annuale .....	pag. 7
Prefazione alla edizione 2014-2015 .....	» 9
Avvertenza .....	» 11

## PARTE PRIMA AGGIORNAMENTO DI GIURISPRUDENZA E PERCORSO DIDATTICO

### 1. I POTERI DELL'ASSEMBLEA E LA CONVOCAZIONE

Aggiornamento di giurisprudenza .....	» 21
Percorso didattico .....	» 22
1.1. Poteri dell'assemblea .....	» 22
1.2. Convocazione .....	» 23
1.3. Avviso di convocazione .....	» 24
1.4. Le "varie ed eventuali" .....	» 26
1.5. Convocazione dell'assemblea a mezzo posta elettronica certificata (pec) .....	» 27

### 2. LE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI E IL DIRITTO DI PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA

Aggiornamento di giurisprudenza .....	» 29
Percorso didattico .....	» 29
2.1. Costituzione dell'assemblea e maggioranze necessarie per deliberare .....	» 29
2.2. Diritto di partecipare all'assemblea condominiale .....	» 36
2.3. Condomino proprietario di più unità immobiliari e partecipazione all'assemblea a mezzo di rappresentante .....	» 39
2.4. <i>Rent to buy</i> in ambito condominiale .....	» 39

### 3. L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Aggiornamento di giurisprudenza .....	» 41
Percorso didattico .....	» 43
3.1. Nomina, durata dell'incarico e diniego di rinnovazione (o disdetta) .....	» 43
3.2. Attestazione dei requisiti per svolgere l'incarico di amministratore .....	» 46
3.3. Amministratore che non svolge con continuità l'attività obbligatoria di formazione periodica .....	» 47
3.4. Termine per la formazione periodica .....	» 48
3.5. Compenso .....	» 49
3.6. Affissione dei dati dell'amministratore o della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore .....	» 50
3.7. Compiti e poteri dell'amministratore .....	» 51
3.8. Registro di anagrafe condominiale .....	» 54
3.9. Poteri dell'amministratore e condòmini morosi .....	» 55

### 4. IL RENDICONTO DEL CONDOMINIO

Aggiornamento di giurisprudenza .....	» 59
Percorso didattico .....	» 59
4.1. Il rendiconto condominiale .....	» 59
4.2. Assegno emesso dall'amministratore rimasto insoluto .....	» 61
4.3. Escussione del conto corrente condominiale .....	» 61
4.4. Il condominio e la banca, obblighi e diritti .....	» 62

### 5. I REGOLAMENTI ASSEMBLEARI E CONTRATTUALI

Aggiornamento di giurisprudenza .....	» 65
Percorso didattico .....	» 66

5.1. Il regolamento condominiale.....	pag. 66
5.2. Attività di affittacamere e <i>bed and breakfast</i> .....	» 68
<b>6. LE TABELLE MILLESIMALI</b>	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 71
Percorso didattico.....	» 71
6.1. Le tabelle millesimali.....	» 71
6.2. La ripartizione delle spese.....	» 73
6.3. Prescrizione delle spese condominiali.....	» 74
<b>7. CONTENZIOSO CONDOMINIALE E TECNICHE DI RISOLUZIONE DEI CONFLITTI</b>	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 77
Percorso didattico.....	» 78
7.1. Rappresentanza processuale dell'amministratore.....	» 78
7.2. Impugnazione delle delibere assembleari.....	» 81
7.3. Tecniche di risoluzione dei conflitti.....	» 83
<b>8. I DIRITTI REALI</b>	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 85
Percorso didattico.....	» 85
8.1. Premessa.....	» 85
8.2. Il diritto di proprietà.....	» 86
8.3. I diritti reali minori (o su cosa altrui).....	» 87
<b>9. IL RISPARMIO ENERGETICO</b>	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 91
Percorso didattico.....	» 92
9.1. Premessa.....	» 92
9.2. L'art. 1120 c.c. e il suo rapporto con l'art. 26, L. n. 10/1991.....	» 92
9.3. L'art. 1122 bis c.c. in materia di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.....	» 94
9.4. Il d.lgs. n. 102 del 2014 e la termoregolazione e contabilizzazione dei consumi.....	» 95
9.5. Il d.p.r. n. 74 del 2013.....	» 97
9.6. Il d.p.r. n. 412 del 1993.....	» 99
9.7. Il distacco dall'impianto centralizzato.....	» 101
9.8. Presupposti per il distacco dall'impianto centralizzato.....	» 102
9.9. Problemi applicativi relativi all'obbligo di installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi.....	» 102
<b>10. LA NORMATIVA URBANISTICA E LE DISPOSIZIONI SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 105
Percorso didattico.....	» 106
10.1. La normativa urbanistico-edilizia.....	» 106
10.2. Gli interventi edilizi.....	» 106
10.3. I titoli abilitativi.....	» 107
10.4. Accesso alle infrastrutture per il collegamento in fibra ottica.....	» 109
10.5. L'eliminazione delle barriere architettoniche.....	» 109
<b>11. LA SICUREZZA IN AMBITO CONDOMINIALE</b>	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 111
Percorso didattico.....	» 111
11.1. La normativa in materia di sicurezza.....	» 111
11.2. Ambito di applicazione.....	» 112
11.3. Interventi relativi agli impianti.....	» 112
11.3.1. Gli impianti elettrici.....	» 114
11.3.2. Gli impianti termici.....	» 114
11.3.3. Gli impianti idrosanitari.....	» 114

11.3.4. Gli impianti di sollevamento (ascensore).....	pag. 115
11.4. Gli adempimenti per la prevenzione incendi.....	» 116
<b>12. IL CONTRATTO DI LAVORO SUBORDINATO E IL CONTRATTO DI APPALTO</b>	
Aggiornamento di giurisprudenza.....	» 121
Percorso didattico .....	» 121
12.1. Lavoro autonomo e lavoro subordinato.....	» 121
12.2. Il lavoro subordinato.....	» 122
12.3. Il contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati	» 124
12.4. Gli enti di gestione del contratto collettivo.....	» 124
12.5. La classificazione dei lavoratori.....	» 125
12.6. Gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro.....	» 127
12.7. Il contratto di appalto.....	» 130
<b>13. NORMATIVA E PRASSI, LE PRINCIPALI NOVITÀ</b>	
13.1. Premessa.....	» 133
13.2. Prestito vitalizio ipotecario.....	» 133
13.3. Legge di stabilità 2016.....	» 134
13.4. Collegamento in fibra ottica.....	» 141
13.5. Conto termico.....	» 142
13.6. Riduzione Imu-Tasi in caso di comodato.....	» 142
13.7. Riqualificazione energetica nei condomini, bonus Irpef agli incapienti.....	» 144
13.8. Nuovo bonus mobili.....	» 144
13.9. Codice degli appalti.....	» 145
13.10. Decreto mutui.....	» 147
13.11. Riforma della magistratura onoraria.....	» 148
13.12. Accertamenti immobiliari.....	» 149
13.13. Decreto banche.....	» 150
13.14. Detrazione recupero edilizio, decesso del comodatario e trasferimento della detrazione	» 151
13.15. Detrazione per l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore.....	» 152
13.16. Locazioni e convivenze di fatto, subentro contrattuale.....	» 152
13.17. Agevolazioni Imu e Tasi per immobili in comodato a familiari.....	» 153
13.18. Attuazione della delega in materia di Scia.....	» 154
13.19. Riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi.....	» 154
13.20. Decreto correttivo su termoregolazione e contabilizzazione di calore.....	» 155
13.21. Convivente <i>more uxorio</i> e detrazioni per ristrutturazione edilizia.....	» 156

**PARTE SECONDA  
NORMATIVA**

**CODICE CIVILE**

- |  |          |
|--|----------|
| 1. <b>R.D. 16 marzo 1942, n. 262.</b> Approvazione del testo del Codice civile .....                                   | pag. 161 |
| 2. <b>R.D. 30 marzo 1942, n. 318.</b> Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie ..... | » 173    |

**PARTE TERZA  
FISCO**

**a) NORMATIVA**

**a) Condominio sostituito di imposta ed adempimenti degli amministratori di condominio**

- |  |       |
|--|-------|
| 1. <b>D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.</b> Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi ..... | » 179 |
|--|-------|

**b) Adempimenti degli amministratori di condominio**

- |  |       |
|--|-------|
| 1. <b>D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.</b> Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi .....           | » 183 |
| 2. <b>D.P.R. 29 settembre 1973, n. 605.</b> Disposizioni relative all'anagrafe tributaria e al codice fiscale dei contribuenti ..... | » 186 |

**c) Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica**

- |   |       |
|---|-------|
| 1. <b>D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.</b> Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi .....   | » 188 |
| 2. <b>L. 27 dicembre 2006, n. 296.</b> Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2007) .....   | » 189 |
| 3. <b>D.L. 4 giugno 2013, n. 63.</b> Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale, convertito, con modificazioni, nella L. 3 agosto 2013, n. 90 ..... | » 191 |

**d) Imposta unica comunale (IUC-IMU-TASI-TARI)**

- |  |       |
|--|-------|
| 1. <b>L. 27 dicembre 2013, n. 147.</b> Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014) ..... | » 193 |
|--|-------|

**e) Imposta municipale propria sperimentale (IMU)**

- |   |       |
|---|-------|
| 1. <b>D.L. 6 dicembre 2011, n. 201.</b> Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici, convertito, con modificazioni, nella L. 22 dicembre 2011, n. 214 ..... | » 196 |
|---|-------|

**f) Tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Tosap)**

- |   |       |
|---|-------|
| 1. <b>D.L.vo 15 novembre 1993, n. 507.</b> Revisione ed armonizzazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni, della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche dei comuni e delle province nonché della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani a norma dell'art. 4 della L. 23 ottobre 1992, n. 421, concernente il riordino della finanza territoriale ..... | » 199 |
|---|-------|

**g) Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Cosap)**

- |   |       |
|---|-------|
| 1. <b>D.L.vo 15 dicembre 1997, n. 446.</b> Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali ..... | » 205 |
|---|-------|

**h) Anagrafe condominiale**

1. **L. 9 dicembre 1998, n. 431.** Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo ..... pag. 207
2. **D.L.vo 14 marzo 2011, n. 23.** Disposizioni in materia di Federalismo fiscale municipale ..... » 207

**b) PRASSI**

1. **Circ. Min. fin. 6 novembre 2000, n. 204/E.** Disposizioni della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di condominio (Comunicazione all'anagrafe tributaria)..... » 213
  2. **Circ. (Ag. entr.) 7 febbraio 2007, n. 7/E.** Articolo 25-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 – Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore – Legge Finanziaria 2007 ..... » 215
  3. **Risoluzione (Ag. entr.) 15 maggio 2007, n. 99/E.** Quesito sulla L. n. 296 del 2006, art. 1 comma 43 - Ritenuta d'acconto sui compensi erogati a società per l'attività di amministratore di condominio..... » 217
  4. **Circ. (Ag. Entr.) 19 febbraio 2015, n. 6/E.** Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione degli eventi Videoforum Italia Oggi, Telefisco Sole 24ore e Forum lavoro ..... » 218
  5. **Ris. (Ag. entr.) 27 agosto 2015, n. 74/E.** Interpello art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 - Condominio minimo - Detrazione spese per interventi edilizi - art. 16 bis del D.P.R. n. 917 del 1986..... » 218
  6. **Circ. (Ag. entr.) 2 marzo 2016, n. 3/E.** Questioni interpretative prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri soggetti..... » 220
  7. **Prov. (Ag. entr.) 22 marzo 2016, n. 43434.** Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali, ai sensi dell'articolo 1, comma 74, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 ..... » 221
  8. **Circ. (Ag. entr.) 6 maggio 2016, n. 18/E.** Questioni interpretative in materia di IR-PEF prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri soggetti ..... » 223
- Il sistema Confedilizia ..... » 225
- Organizzazioni provinciali della Confedilizia ..... » 227
- Organizzazioni subprovinciali o delegazioni della Confedilizia ..... » 232
- Delegazioni Confedilizia italiana all'estero ..... » 238
- Gesticond. .... » 239