INDICE SOMMARIO

Introduzione IX

Parte prima
I DIRITTI

CAPITOLO 1

L'AMMINISTRATORE NEL NUOVO CONDOMINIO

1.1. Il rapporto di mandato 3
1.2. I requisiti per ricevere il mandato e la formazione dopo legge 21 febbraio 2014, n. 9 8
1.2.1. L'esercizio abusivo dell'attività di amministratore di condominio: le conseguenze 10
1.2.2. Le attività incompatibili 12
1.2.3. Il problema della compatibilità tra la professione di agente immobiliare o di avvocato e quella di amministratore di condominio 14
1.2.4. Le società come amministratore di condominio 22
1.3. Obbligatorietà o facoltatività della nomina 27
1.4. L'accettazione dell'incarico 30
1.5. La durata dell'incarico 32
1.6. La nullità della nomina 35
1.6.1. La mancata analitica indicazione del compenso 35
1.7. La conferma 40
1.8. Le dimissioni e la *prorogatio* 41
1.9. La revoca da parte dell'assemblea 47
1.10. La revoca giudiziale: il procedimento 48
1.11. La revoca giudiziale "diretta" ed "indiretta" 51
1.12. La nuova nomina dell'amministratore già revocato giudizialmente 55
1.13. L'amministratore giudiziario 56
1.14. I soggetti interessati 58
1.15. I presupposti 59
1.16. Il procedimento di nomina 62
1.17. La nomina dell'amministratore nel super condominio con più di sessanta condomini 64

1.18. Ambito di applicazione del meccanismo previsto dall'articolo 67 disp. att. c.c ... 66
1.19. La nomina del rappresentante: momento della nomina e durata dell'incarico ... 67
1.20. La scelta del rappresentante ... 69
1.21. I poteri del rappresentante ... 71
1.22. Le votazioni dei rappresentanti ... 72
1.23. Il possibile schema di funzionamento dell'assemblea con più di sessanta condomini ... 73
1.24. La mancata nomina del rappresentante ... 74
1.25. Attribuzioni vecchie e nuove e legittimazione dell'amministratore ... 75
1.26. Amministrazione ed edilizia residenziale pubblica ... 86
1.27. La c.d. autogestione ... 88
Conclusioni ... 91

CAPITOLO 2

IL COMPENSO

2.1. Il compenso in generale ... 93
2.2. Il compenso extra: la situazione ante riforma ... 96
2.3. Il compenso dopo la riforma ... 100
2.4. Cessazione dell'incarico (dimissioni e revoca) ed attività urgente non retribuita ... 102
2.5. I mezzi ed il rimborso ... 103
2.6. Le spese anticipate dall'amministratore ... 105
2.7. Amministratore di condominio e spese straordinarie non autorizzate ... 107
2.8. Spese non urgenti: la ratifica ... 110
Conclusioni ... 111

Parte seconda
I DOVERI

CAPITOLO 3

GLI OBBLIGHI INFORMATIVI DELL'AMMINISTRATORE

3.1. La comunicazione dei dati dell'amministratore. Un esempio pratico ... 115

3.2. L'affissione dei dati dell'amministratore ... 118
3.3. La comunicazione *ex lege* n. 4 del 2013 ... 121
3.4. La comunicazione relativa ai registri ... 123
3.5. L'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso ... 126
3.6. L'informativa dei condomini *ex* art. 1131, co. 3, c.c ... 127
3.7. Le informazioni a terzi: comodatari e conduttori ... 130
3.8. Le informazioni a terzi: i dati dei morosi ... 132
Conclusioni ... 135

CAPITOLO 4

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA: LE NOVITÀ

4.1. L'anagrafe condominiale ... 137
4.2. Conduttori e comodatari ... 142
4.3. Il problema dei dati relativi alle condizioni di sicurezza: le novità introdotte dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9 ... 147
4.4. Anagrafe condominiale e vendita di un'unità immobiliare ... 151
4.5. Anagrafe condominiale ed eredi ... 153
4.6. Il problema dell'individuazione degli eredi: partecipazione degli eredi all'assemblea condominiale ... 153
4.7. Modalità di convocazione dell'erede di un condomino: la tesi meno recente ... 154
4.8. Inerzia degli eredi ed inattività dell'amministratore: una tesi criticabile ... 155
4.9. La convocazione dell'erede dopo la legge di riforma ... 156
4.10. Il registro delle nomine e delle revoche ... 158
4.11. Il registro dei verbali ... 159
4.12. Il registro di contabilità ... 160
4.13. La gestione della Privacy ... 161
4.14. Privacy e morosità tra riforma e Vademecum del Garante ... 166
4.15. L'utilità del sito internet ... 168
4.16. Privacy e contratto di locazione di bene condominiale ... 170
4.17. La conservazione della documentazione ... 173
4.18. L'obbligo di consegna da parte dell'amministratore ... 176
4.19. Il valore probatorio del verbale di passaggio di consegne ... 180
Conclusioni ... 181

CAPITOLO 5

LA GESTIONE CONTABILE DEL CONDOMINIO

5.1. L'obbligo di rendiconto ... 183
5.2. L'approvazione del rendiconto ... 184
5.3. Il contenuto del rendiconto: il nuovo 1130-*bis* c.c ... 185
5.4. Il conto corrente condominiale ... 188
5.5. Le attribuzioni: il recupero crediti ... 191
5.6. Fondo spese per lavori straordinari e legge 21 febbraio 2014, n. 9. ... 195
Conclusioni ... 197

CAPITOLO 6

LA RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

6.1. La responsabilità in condominio ... 199
6.2. La responsabilità contrattuale ... 202
6.3. La responsabilità extracontrattuale ... 208
6.4. La polizza per la responsabilità civile ... 212
6.5. La responsabilità penale ... 216
6.5.1. I reati colposi dell'amministratore. La responsabilità per gli impianti ... 216
6.5.2. I reati dolosi ... 222
Conclusioni ... 224

CAPITOLO 7

IL CURATORE SPECIALE

7.1. Il curatore speciale ... 225
7.2. L'ambito di applicazione della norma ... 226
7.3. Le funzioni del curatore ... 228
7.4. Il procedimento di nomina ... 230
7.5. Il compenso del curatore ... 231
Conclusioni ... 233

Indice cronologico delle pronunce giurisprudenziali ... 235
Indice bibliografico ... 237
Indice analitico ... 239