

## INDICE

Prefazione di <i>Rossana De Angelis</i>	1
Riflessioni sulla mediazione in occasione della impugnazione delle delibere condominiale .....	1

### Capitolo I LA CONVOCAZIONE ASSEMBLEARE NELLE RIUNIONI DI CONDOMINIO

1. Premessa .....	8
2. Soggetti aventi diritto ad essere convocati all'assemblea condominiale .....	9
2.1 Il proprietario .....	9
2.2 Il proprietario pro quota .....	10
2.3 Il nudo proprietario .....	10
2.4 L'usufruttuario .....	11
2.5 Il conduttore .....	11
2.6 Il condomino attore o convenuto giudizialmente in una causa contro il condominio in un'assemblea sulla causa intrapresa .....	11
2.7 Convocazione di un soggetto estraneo al condominio .....	12
3. Elementi della convocazione .....	12
3.1 L'ordine del giorno .....	13
3.2 I termini della convocazione .....	13

### Capitolo II IMPUGNAZIONE PER ERRATA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

1. Premessa: i criteri di ripartizione delle spese condominiali .....	16
2. Il regolamento di condominio e i poteri dell'assemblea dei condomini .....	17
2.1 I poteri dell'assemblea condominiale .....	21
3. Specifiche fonti di spesa .....	26
3.1 Fondo cassa e gestione condominiale .....	26
3.2 La messa in sicurezza degli edifici .....	30
3.3 Parti comuni destinate a servire i condomini in modo diverso .....	30
3.4 Il lastrico solare .....	32
3.5 Il sottotetto condominiale .....	41
4. Profili processuali .....	43

**Capitolo III**  
**IL MANCATO RISPETTO DELLA MAGGIORANZA**

1. I quorum previsti dal Codice Civile .....	48
2. Modifiche convenzionali dei quorum .....	51
3. Modifiche al regolamento condominiale .....	53
3.1 La destinazione di uno spazio comune in via esclusiva al singolo condomino	53
3.2 Modifiche alla destinazione d'uso .....	55
3.3 L'attività di affittacamere .....	57
3.4 Modifica delle tabelle millesimali .....	59
3.5 Innovazioni .....	59
4. Profili processuali .....	60

**Capitolo IV**  
**NULLITÀ DELLA DELIBERA SU PARTI PRIVATE**

1. Premessa .....	64
2. Interventi necessari e urgenti su beni privati .....	66
3. Delibere su beni condominiali comuni .....	67
4. Profili processuali .....	70
4.1 La disciplina nei supercondomini .....	71

**Capitolo V**  
**VIOLAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI**

1. Premessa .....	76
2. La formazione delle tabelle millesimali .....	77
3. Profili processuali .....	80

**Capitolo VI**  
**BILANCIO**

1. Premessa: le innovazioni introdotte dalla riforma del condominio .....	84
2. Il contenuto del bilancio condominiale .....	88
2.1 Le pezze giustificative .....	89
2.2 La relazione .....	90
2.3 Il rendiconto .....	90
2.4 La gestione del singolo esercizio .....	91

## INDICE

VII

2.5 Il registro di contabilità .....	91
2.6 Il piano di riparto .....	92
3. L'approvazione del bilancio .....	94
4. La revisione del bilancio .....	95
5. Profili processuali .....	96

**Capitolo VII****IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE PER MANCATO RISPETTO  
DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

1. Premessa .....	100
2. Il contenuto del regolamento .....	105
2.1 Ordinaria e straordinaria amministrazione .....	105
2.2 La convocazione dell'assemblea .....	105
2.3 Uso privato delle parti comuni .....	107
2.4 Il decoro architettonico .....	108
3. Profili processuali .....	109

**Capitolo VIII****SOSPENSIONE GIUDIZIALE DELLA DELIBERA IMPUGNATA**

1. Premessa .....	112
2. Casi pratici .....	114
2.1 La separazione degli edifici nel supercondominio .....	114
2.2 La destinazione dei beni comuni .....	114
2.3 Esecuzione di lavori condominiali .....	115