

Indice

pag.

Parte I

Cenni generali

Capitolo 1

La composizione del condominio

- | | |
|---|----|
| 1. Condominio: composizione e struttura | 3 |
| 2. Le parti comuni | 11 |
| 3. Le parti controverse | 14 |

Capitolo 2

Personalità giuridica del condominio sì o no?

- | | |
|---|----|
| 1. La riforma della legge 220/2012 | 23 |
| 2. Il risarcimento <i>ex c.d.</i> legge Pinto | 26 |

Parte II

Responsabilità civile

Capitolo 3

La richiesta di risarcimento del terzo danneggiato nei confronti del condominio e differenze tra azione contrattuale ed extracontrattuale

37

Capitolo 4

L'amministratore: i confini del suo mandato e l'evoluzione della sua figura nel tempo

1. Cenni sulla figura dell'amministratore	43
2. La nomina	47
3. La revoca del mandato	48
4. Le attribuzioni	52

Capitolo 5

La responsabilità dell'amministratore verso i condomini, concetti generali e singole fattispecie

1. Il quadro generale	61
2. L'appalto	69
3. L'amministratore come datore di lavoro	74
4. Le insidie in condominio	77
5. La gestione economica del condominio	86
6. La sospensione dei servizi verso i condomini morosi	92
7. La comunicazione ai creditori dei dati dei condomini morosi	95
8. L'escussione dei condomini morosi	96
9. L'osservanza delle delibere assembleari e del regolamento di condominio	99

Capitolo 6

La mediazione nella materia condominiale

1. Le controversie oggetto di mediazione obbligatoria	103
2. Il procedimento di mediazione civile	106
3. Questioni legate alla legittimazione dell'amministratore	107
4. I vantaggi economico-fiscali della mediazione	109

Parte III

Responsabilità penale

Capitolo 7

La responsabilità penale nell'ambito del condominio

- | | |
|--|-----|
| 1. L'universo della responsabilità penale | 113 |
| 2. La responsabilità penale con specifico riguardo alla figura dell'amministratore | 115 |
| 3. La posizione del condominio in relazione alla responsabilità penale degli enti prevista dal d.lgs. 231/2001 | 118 |

Capitolo 8

La forma più ampia di responsabilità: l'addebito ex art. 40, comma 2, c.p.

- | | |
|---|-----|
| 1. Dell'omissione penalmente rilevante in generale | 121 |
| 2. Le fattispecie omissive improprie e la posizione di garanzia individuata in capo alla figura dell'amministratore di condominio | 124 |
| 3. Le fattispecie omissive proprie | 127 |

Capitolo 9

I reati "quasi propri"

- | | |
|--|-----|
| 1. Nozione e linee generali | 129 |
| 2. Omissioni di lavori necessari a rimuovere lo stato di pericolo: illecito amministrativo e illecito contravvenzionale | 130 |
| 2.1. L'amministratore di condominio soggetto destinatario dell'obbligo di conservazione e vigilanza ai fini della responsabilità penale ex art. 677, comma 3, c.p. | 131 |
| 2.2. Natura ed elemento soggettivo del reato contravvenzionale | 134 |

Capitolo 10

I reati comuni "più comuni" dell'amministratore di condominio

- | | |
|----------------------------------|-----|
| 1. Dei delitti contro la persona | 139 |
|----------------------------------|-----|

	<i>pag.</i>
1.1. Diffamazione <i>ex art</i> 595 c.p.	139
1.2. Violazione di domicilio <i>ex art.</i> 614 c.p.	142
2. Delle contravvenzioni in particolare	143
2.1. Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone <i>ex art.</i> 659 c.p. e le immissioni rumorose	143
2.2. L'inosservanza di un provvedimento dell'autorità pubblica <i>ex art.</i> 650 c.p.	145
3. Dei delitti contro il patrimonio	146
3.1. Appropriazione indebita <i>ex art.</i> 646 c.p.	146
3.2. Truffa <i>ex art.</i> 640 c.p., aggravata ai sensi dell'art. 61, n. 11, c.p.	148

Capitolo 11

Il d.lgs. 81/2008: l'amministratore di condominio e la sicurezza sul lavoro

1. La posizione dell'amministratore di condominio alla stregua dell'evoluzione giurisprudenziale in materia	151
2. Le caratteristiche della figura del coordinatore per l'esecuzione dei lavori	154
3. La figura del responsabile dei lavori	155
4. L'incidenza eziologica della condotta imprudente del lavoratore e le correlate ipotesi di esonero da responsabilità del committente	156
5. Considerazioni di sintesi sulla responsabilità dell'amministratore-committente-datore di lavoro	158

Parte IV

I punti di contatto del condominio con il diritto pubblico

Capitolo 12

L'edilizia residenziale pubblica ed i rapporti con la p.a.

1. Le politiche sul diritto all'abitazione in Italia	163
2. La ripartizione di competenze tra Stato centrale, Regioni ed Enti locali dopo la riforma del titolo V Cost.	169
3. Le linee fondamentali delle legislazioni regionali	172

	<i>pag.</i>
4. Il riparto di giurisdizione in materia di edilizia residenziale pubblica	176
5. L'amministrazione e la gestione negli stabili di edilizia popolare ed economica	185
5.1. L'autogestione tra gli assegnatari: ovvero il condominio gestione	188
5.2. Il condominio speciale	191
6. Il nuovo art. 1129 c.c.	193
7. La disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale pubblica	194
8. I rapporti con la pubblica amministrazione	197