



MASTER IN CONDOMINIO

EX D. LGS. N. 28/10

CORSO DI 16 ORE

OBIETTIVI DEL CORSO

Il corso si propone di approfondire la disciplina sostanziale e processuale degli istituti propri del condominio anche alla luce dei recenti arresti giurisprudenziali. Nel corso, verranno quindi approfonditi gli aspetti pratici della mediazione, con particolare riferimento alle problematiche ed alle criticità proprie delle controversie condominiali, al fine di incrementare la capacità di gestire tali controversie in via stragiudiziale. Sempre nell'ambito condominiale, verranno quindi disaminati alcuni casi pratici di mediazione e discussi con i discenti.

PREREQUISITI

Diploma di laurea anche in materie non giuridiche e/o economiche; amministratori di condominio; avvocati; commercialisti; mediatori professionisti; ecc.

DURATA E FREQUENZA

Il corso verrà diviso in due moduli da 8 ore ciascuno per una durata complessiva di 16 ore.

METODOLOGIA DIDATTICA

Accanto a lezioni c.d. frontali tenute dal docente, sono previste 4 ore dedicate ad esercitazioni teoriche ed alla disamina di casi pratici.

PROGRAMMA DEL CORSO

I - MODULO: PROFILI GIURIDICI GENERALI IN TEMA DI CONDOMINIO (6 ORE + 2 ORE DI ESERCITAZIONE):

La proprietà: limiti ed obblighi. Cenni; La comunione. Cenni; Il condominio e la natura giuridica; Costituzione e scioglimento del condominio; Le varie tipologie condominiali: il piccolo condominio, il condominio parziale e il quasi condominio (supercondominio, posti auto, multiproprietà) I beni comuni: l'art. 1117 c.c. e la presunzione di condominialità; I servizi in condominio: a) l'ascensore; b) l'impianto di riscaldamento; c) il portierato; d) la pulizia delle scale; e) gli impianti citofonici; f) l'autoclave; Le modifiche alle parti comuni: a) le opere sulle parti comuni e l'art. 1122 c.c.; b) le innovazioni; I diritti reali e la servitù in condominio; Il regolamento di condominio: tipologie, natura giuridica, efficacia ed impugnativa; Le tabelle millesimali e la loro revisione; I criteri di riparto delle spese condominiali: a) obbligazione contributiva propter rem ed il recupero coattivo della relative somme in relazione ai singoli beni comuni; b) riparto delle spese tra locatore e conduttore; riparto delle spese tra titolare della nuda proprietà ed usufruttuario; L'assemblea condominiale e le relative attribuzioni; L'amministratore: poteri e responsabilità; Le obbligazioni condominiali e i terzi (Cass. SS.UU. 9148/08); Il condominio privo dell'amministratore e del relativo regolamento condominiale: c.d. "condominio di fatto".

II - MODULO: PROFILI PROCEDURALI DELLA MEDIAZIONE NELL'AMBITO DELLE CONTROVERSIE IN MATERIA DI CONDOMINIO (6 ORE + 2 ORE DI ESERCITAZIONE):

I limiti connessi al diritto di proprietà e le controversie di cui agli artt. 833 e 844 c.c. nella mediazione; Il regolamento di condominio e la clausola di mediazione standard;

Le tabelle millesimali e le relative controversie alla luce del recente revirement delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione. Risvolti nella mediazione; Il distacco dall'impianto centralizzato e le relative controversie nella mediazione; Il mancato pagamento degli oneri condominiali e la mediazione; La patologia delle delibere condominiali; L'impugnativa delle delibere assembleari e la mediazione; L'amministratore ed il rapporto di mandato con il condominio; La legittimazione ad agire in via giudiziale dell'amministratore e dei singoli condomini. Risvolti nella mediazione; Il litisconsorzio necessario e facoltativo nella giudizio statale e nella mediazione; La competenza territoriale nelle controversie di mediazione; L'istanza di mediazione avente ad oggetto controversie condominiali: procedibilità, prescrizione e decadenza; L'amministratore e la rappresentanza sostanziale negli incontri di mediazione; Alcune tipologie di controversie giudiziali e i risvolti nella mediazione: a) gli atti conservativi (cautelari, possessori, ecc.); b) le azioni reali a tutela delle parti comuni (servitù); c) procedimento di volontaria giurisdizione; d) le azioni relative all'uso dei beni e dei servizi comune ed il riparto delle spese.