
INDICE

INTRODUZIONE

1. Nozione	1
2. Precedenti storici immediati dell'istituto.	7
3. Cenni di diritto comparato.	9
4. Inquadramento sistematico del condominio. <i>A) Le ricostruzioni che collocano l'istituto nel quadro dei vincoli pertinentenziali o di accessorietà e dei rapporti fra proprietà e diritti reali minori</i>	11
5. <i>B) Le ricostruzioni che pongono l'accento sul profilo collettivo</i>	15
6. <i>C) Le ricostruzioni che pongono l'accento sul profilo gestionale</i>	16
7. Rilevanza sociale e giuridica del fenomeno: profili reali e profili organizzativi. La coesistenza necessaria di proprietà individuale e proprietà condominiale quale elemento caratterizzante il condomino	25
8. Le fonti di regolamentazione del condominio.	30
9. La costituzione del condominio	33
10. Ambiti di applicazione della normativa. La multiproprietà.	35
11. Il 'supercondominio'	44
12. Il c.d. condominio parziale.	57

Art. 1117 (Parti comuni dell'edificio)

1. Collocazione sistematica e <i>ratio</i> dell'art. 1117 c.c.	65
2. L'art. 1117 c.c. quale formula riassuntiva e descrittiva del regime condominiale	66
3. L'art. 1117 c.c. quale regola di attribuzione della quota in condominio. La c.d. presunzione legale di proprietà comune	70
4. Il titolo contrario alla proprietà comune. Atti <i>inter vivos</i> e <i>mortis causa</i>	76
5. L'usucapione	80
6. L'art. 1117 c.c. quale norma che indica l'oggetto del condominio. Classificazione delle parti comuni. Valore esemplificativo dell'elencazione	84

7.	Le parti necessarie per l'esistenza dell'edificio	88
7.1.	Suolo, sottosuolo e area sovrastante il suolo	89
7.2.	Fondazioni e muri maestri	91
7.3.	Tetti e lastrici solari	95
7.3.1.	Terrazza di copertura e terrazza a livello	96
7.3.2.	Il sottotetto.	97
7.4.	Le scale.	99
7.5.	Portoni d'ingresso, anditi (androni), vestiboli e portici	102
7.6.	I cortili	104
7.7.	La destinazione dei cortili (e del sottosuolo) ad area di parcheggio.	108
8.	Le parti strumentali a una migliore utilizzazione del condominio e dei servizi da esso offerti	110
9.	Le opere e gli impianti che servono all'uso o al godimento comune	114
Art. 1118 (<i>Diritti dei partecipanti sulle cose comuni</i>)		
1.	Rubrica e contenuto della disposizione	119
2.	Quota di spettanza delle parti comuni ai singoli condomini. Determinazione convenzionale o legale	121
3.	Il calcolo millesimale. Natura giuridica della "tabella millesimale"	124
4.	Revisione e modifica della "tabella millesimale"	127
5.	Diritti e obblighi dei partecipanti sulle cose comuni	132
6.	Il problema della <i>rinunciabilità</i> della quota. Inefficacia della rinuncia rispetto alla ripartizione delle spese necessarie alla conservazione delle parti comuni	133
Art. 1119 (<i>Indivisibilità</i>)		
1.	Precedenti storici e <i>ratio</i> della norma	139
2.	Differenza fra la fattispecie in questione e l'ipotesi di divisione contemplata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.	141
3.	Il diritto alla divisione. Il limite "dell'incomodo uso della cosa a ciascun condomino"	145
4.	Esercizio del diritto: divisione convenzionale e divisione giudiziale	147
5.	Gli atti giuridici o le innovazioni necessari per rendere possibile la divisione.	149
Art. 1120 (<i>Innovazioni</i>)		
1.	Ambiti di applicazione della norma	153
2.	Le innovazioni disciplinate dalle leggi speciali: <i>a</i>) l'impianto di riscaldamento; <i>b</i>) le aree destinate a parcheggio; <i>c</i>) gli interventi di recupero;	

- d) l'abbattimento delle barriere architettoniche; e) le installazioni di nuovi impianti di radiodiffusione via satellitare 159
3. Le innovazioni finalizzate al miglioramento, all'uso più comodo, al maggiore rendimento delle parti comuni 166
4. Le innovazioni vietate. La tutela 168

Art. 1121 (*Innovazioni gravose e voluttuarie*)

1. Presupposti di applicabilità della disposizione 175
2. Innovazioni consistenti in opere, impianti e manufatti non suscettibili di utilizzazione separata 177
3. Innovazioni consistenti in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata 179

Art. 1122 (*Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*)

1. Rubrica e contenuto della disposizione 185
2. Condominio e godimento delle parti comuni 187
3. I poteri del condomino sulle parti in titolarità esclusiva 193
4. Valenza sistematica della disposizione. Opere e danno 195
5. La casistica. Opere relative ai muri maestri: a) apertura di finestre; b) apposizione di insegne 198
6. La veranda 200
7. La tutela 202

Art. 1123 (*Ripartizione delle spese*)

1. Ambiti di applicazione e *ratio* della disposizione 207
2. Le diverse tipologie di spese 210
3. Criteri di ripartizione 215
4. I soggetti obbligati. La posizione del conduttore 217
5. Pagamento delle spese e responsabilità dell'inadempiente. La posizione di condomino moroso 220
6. La configurabilità di una responsabilità solidale fra i condomini. Fondamento 222

Art. 1124 (*Manutenzione e ricostruzione delle scale*)

1. Precedenti storici e principi ispiratori della disposizione 233
2. Contenuto della norma e relativa derogabilità 234
3. Estensione analogica della disposizione 237

Art. 1125 (*Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai*)

1. Precedenti della disposizione e relativa collocazione all'interno della disciplina condominiale. 241
2. Ambiti di applicazione della norma. Criterio di ripartizione dei costi di rifacimento dei solai e dei soffitti. 243
3. Fattispecie in presenza delle quali la disposizione non trova applicazione, danni imputabili a una delle due parti. 245

Art. 1126 (*Lastrici solari di uso esclusivo*)

1. Genesi e *ratio* della disposizione. 251
2. Proprietà del lastrico e regola di ripartizione delle spese. 253

Art. 1127 (*Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio*)

1. Il "diritto di sopraelevazione". Pluralità degli interessi in gioco e *ratio* dell'istituto 261
2. Le diverse fattispecie desumibili dalla norma: *a)* il 'diritto' di sopraelevare riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano (non proprietario del lastrico); *b)* il 'diritto' di sopraelevare riconosciuto al proprietario del lastrico solare; *c)* il 'diritto' di sopraelevare spettante al proprietario dell'ultimo piano nell'eventualità che sia anche proprietario del lastrico. 268
3. L'obbligo di corrispondere un'indennità. Natura e funzione dell'indennità. 273
4. Oggetto e natura giuridica del diritto di sopraelevazione. 276
5. Limiti al riconoscimento del diritto: *a)* diversa disposizione del titolo; *b)* condizioni statiche dell'edificio 281
6. Cause che giustificano l'opposizione da parte degli altri condomini: *a)* pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio; *b)* notevole diminuzione dell'aria o della luce dei piani sottostanti 287
7. (*Segue*) Natura dell'opposizione. 289
8. Gli obblighi derivanti dalla realizzazione della sopraelevazione. 290
9. Vicende giuridiche del diritto a sopraelevare e della sopraelevazione 294

Art. 1128 (*Perimento totale o parziale dell'edificio*)

1. Genesi storica della norma. 301
2. Le diverse fattispecie contemplate dalla disposizione. *a)* Perimento totale dell'edificio 302
3. (*Segue*) *b)* Perimento di almeno i tre quarti dell'edificio 306
4. (*Segue*) Deroche alla regola sancita dal comma 1° 309

5. c) Perimento di meno dei tre quarti dell'edificio. I poteri dell'assemblea.	310
6. (<i>Segue</i>) La posizione del condomino dissenziente	312
7. Lo scioglimento del condominio (rinvio)	315
<i>Indice degli autori</i>	319
<i>Indice delle fonti normative</i>	323
<i>Indice analitico</i>	327