

# INDICE

## Sezione 1

### I LINEAMENTI GENERALI DELLA RIFORMA E ALCUNE IMPORTANTI NOVITÀ

(di R. Corona)

1.1.	I precedenti storici della riforma della legislazione sul condominio negli edifici: il dibattito in dottrina . . . . .	1
1.2.	Cenni intorno all' <i>iter</i> parlamentare: i lavori presso le Commissioni del Senato e della Camera; l'elaborazione ad opera dei parlamentari e l'apporto limitato dei tecnici . . . . .	4
1.3.	Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici. <i>Duorum vel plurium in solidum dominium vel possessionem esse non potest</i> . . . . .	5
1.4.	I tentativi di introdurre la soggettività. La prospettazione del condominio come associazione non riconosciuta. . . . .	6
1.5.	La concezione individualistica e pluralistica dell'istituto: i settori rispettivamente riservati all'autonomia privata e affidati al principio di maggioranza: la disposizione e la gestione . . . . .	8
1.6.	Il concetto di "destinazione d'uso". . . . .	10
1.7.	La destinazione in generale conosciuta dal codice civile e la nuova categoria della destinazione d'uso. . . . .	11
1.8.	Le innovazioni tradizionali previste dagli artt. 1108 e 1120 comma ult. c.c.: le nuove opere che incidono sulla struttura delle parti comuni. . . . .	13
1.9.	Le differenze di forma e di contenuto tra le innovazioni e le modifiche alla "destinazione d'uso" . . . . .	15
1.10.	Il nuovo assetto dei mutamenti arrecati alle parti comuni dalle delibere dell'assemblea dei condomini. . . . .	16
1.11.	Il significato e il valore delle modifiche alla destinazione d'uso nel nuovo sistema del condominio negli edifici. . . . .	19
1.12.	Le obbligazioni dei condomini. La tesi del ripristino della solidarietà. Il nuovo testo dell'art. 63 comma 2. . . . .	20
1.13.	Le differenze tra le obbligazioni solidali e le obbligazioni dei condomini solventi. Mancano, nel nuovo regime delle obbligazioni dei condomini, gli elementi essenziali della solidarietà: non	

	la medesima prestazione, non la stessa causa. Per contro, sussiste l'escussione subordinata dei condomini solventi . . . . .	22
1.14.	( <i>Segue</i> ) Le differenze tra la categoria delle obbligazioni solidali e quella delle obbligazioni dei condomini solventi. L'identità e la diversità dell'oggetto; il differente fondamento del debito proprio (il fatto costitutivo del vincolo) e altrui (l'inadempimento di alcuni partecipanti) . . . . .	25
1.15.	Le obbligazioni dei condomini e le obbligazioni personali di garanzia: rassomiglianze. Gli elementi comuni dell'accessorietà e della sussidiarietà le distinguono ulteriormente dalle obbligazioni solidali . . . . .	27
1.16.	L'irrelevanza, nel nuovo assetto dell'obbligazione dei condomini, del subingresso del creditore che ha pagato. Il fondamento politico della norma: le ragioni in favore del creditore insoddisfatto . . . . .	30

## Sezione 2

### IL SUPERCONDOMINIO

(di *A. Gambaro*)

2.1.	Le novità in tema di supercondominio . . . . .	35
2.2.	I nuovi punti fermi in tema di supercondominio . . . . .	41

## Sezione 3

### I REGOLAMENTI DI CONDOMINIO E LE TABELLE MILLESIMALI

(di *F. Ruscello*)

3.1.	I regolamenti . . . . .	45
3.2.	Le tabelle millesimali. . . . .	48
3.3.	Il problema delle maggioranze richieste per l'approvazione delle tabelle millesimali e il nuovo art. 69 disp. att. c.c. . . . .	49
3.4.	Le ulteriori modifiche alla disciplina delle tabelle millesimali . . . . .	52

## Sezione 4

### I DIRITTI E I DOVERI DEI CONDOMINI

(di *M. Basile*)

4.1.	I diritti reali dei condomini . . . . .	57
4.2.	L'obbligo di contribuire agli oneri condominiali . . . . .	60
4.3.	Il rapporto fra i condomini e i terzi creditori . . . . .	63

4.4. La legittimazione dei singoli a far valere in giudizio diritti comuni. . . . .	67
---	----

### Sezione 5

#### L'ASSEMBLEA

(di *M. Cavallaro*)

5.1. Le attribuzioni dell'assemblea alla luce della riforma . . . . .	69
5.2. Novità in tema di costituzione e di modalità deliberative . . . .	72
5.3. I vizi delle delibere e le impugnazioni: occasioni mancate e implicite conferme . . . . .	81

### Sezione 6

#### L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

(di *R. Amagliani*)

6.1. La riforma dell'istituto del condominio negli edifici e la figura dell'amministratore . . . . .	83
6.2. Una considerazione complessiva delle disposizioni novellate . .	85
6.3. L'amministratore professionista e le ipotesi (forse) residuali. . .	87
6.4. Il ruolo dell'amministratore nella gestione condominiale dopo la riforma tra nuovi poteri ed accresciuti doveri: la natura giuridica dell'istituto . . . . .	88
6.5. Criticità della disciplina nuova e .... . . . .	90
6.6. ... questioni irrisolte . . . . .	92

### Sezione 7

#### LE VICENDE MODIFICATIVE

(di *A. Celeste*)

7.1. Gli interventi agevolati sulle parti comuni dell'edificio . . . . .	95
7.2. Le modificazioni rilevanti delle destinazioni d'uso . . . . .	101
7.3. L'installazione di videocamere sui luoghi comuni . . . . .	109
7.4. La tutela giudiziaria delle destinazioni d'uso. . . . .	115