

| | | | |
|--|----------------|--|----------------|
| I. Parti comuni degli edifici | pag. 9 | 6. Modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso (artt. 1117-ter e 1117-quater c.c.) | pag. 28 |
| 1. Il nuovo testo dell'art. 1117 c.c. | pag. 10 | 7. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (art. 1118 c.c.) | pag. 31 |
| 2. Il titolo | pag. 12 | 7.1. La nuova formulazione della norma | pag. 31 |
| 3. La presunzione di comunione delle parti comuni | pag. 14 | 7.2. Il contenuto generale della norma | pag. 31 |
| 3.1. Sulla natura della presunzione | pag. 14 | 7.3. Il principio di proporzionalità | pag. 31 |
| 3.2. La presunzione ex art. 1117 c.c. nella giurisprudenza | pag. 14 | 7.4. I problemi di determinazione delle quote e la loro modificazione. Gli artt. 68 e 69 c.c. disp. att. (cenni) | pag. 32 |
| 4. Le indicazioni dell'art. 1117 c.c. in ordine alle parti dell'edificio da presumersi oggetto di proprietà comune | pag. 15 | 7.5. Divieto della rinuncia abdicativa alla propria quota di partecipazione alla proprietà comune: i commi 2 e 3 del nuovo art. 1118 | pag. 37 |
| 4.1. Le parti dell'edificio necessarie alla sua stessa esistenza (art. 1117 n. 1 c.c.) | pag. 15 | 7.6. Trasformazione dell'impianto di riscaldamento: il nuovo comma 4 dell'art. 1118 c.c. | pag. 38 |
| 4.2. I locali destinati ai servizi comuni (art. 1117 n. 2 c.c.) | pag. 23 | 8. Indivisibilità (art. 1119 c.c.) | pag. 40 |
| 4.3. Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune (art. 1117 n. 3 c.c.) | pag. 24 | 8.1. L'indivisibilità delle parti comuni del condominio | pag. 40 |
| 5. Ambito di applicabilità (art. 1117-bis c.c.) | pag. 26 | 8.2. Gli istituti della divisione di parti di proprietà comune e della divisione del condominio in più condomini | |
| 5.1. Il 'supercondominio' | pag. 26 | | |
| 5.2. Il 'condominio orizzontale' | pag. 27 | | |
| 5.3. Il 'condominio parziale' | pag. 27 | | |

| | | | |
|--|---------|--|---------|
| separati (artt. 61 e 62 disp. att. c.c.) | pag. 40 | problema dell'esonero di proprietari del piano terreno | pag. 52 |
| 9. Innovazioni (art. 1120 c.c.) | pag. 42 | 13.4. Il contenuto ed il significato del secondo comma | pag. 53 |
| 9.1. Il contenuto della norma | pag. 42 | | |
| 9.2. Le novità della riforma | pag. 43 | 14. Gestione di iniziativa individuale (art. 1134 c.c.) | pag. 54 |
| 10. Opere su parti di proprietà o uso individuale (art. 1122 c.c.) | pag. 45 | 14.1. La novella del 2012 | pag. 54 |
| 10.1. Il nuovo testo normativo | pag. 45 | 14.2. L'ambito di applicazione della norma | pag. 54 |
| 10.2. Esegesi della norma pre-riforma e sua <i>ratio</i> | pag. 46 | 14.3. Il caso del 'condominio minimo' | pag. 55 |
| 10.3. Significato e portata del danno alle parti comuni dello edificio. Le nuove previsioni della seconda parte dell'art. 1122 c.c. | pag. 48 | II. L'amministratore | pag. 57 |
| 11. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122- <i>bis</i> c.c.) | pag. 50 | 1. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore (artt. 1129 c.c. e 71- <i>bis</i> disp. att. c.c.) | pag. 57 |
| 12. Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni (art. 1122- <i>ter</i> c.c.) | pag. 51 | 1.1. Le novità introdotte dalla novella del 2012 | pag. 57 |
| 13. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori (art. 1124 c.c.) | pag. 51 | 1.2. Natura giuridica e funzioni dell'istituto | pag. 59 |
| 13.1. La recente novella | pag. 51 | 1.3. Obbligatorietà della nomina dell'amministratore, inderogabilità della norma e sue conseguenze | pag. 59 |
| 13.2. Natura della normativa e sua derogabilità | pag. 52 | 1.4. La nomina dell'amministratore e le successive vicende del rapporto (conferma) | pag. 59 |
| 13.3. Ambito e limiti oggettivi e soggettivi di applicazione: il | | 1.5. La revoca dell'amministratore (art. 1129, comma 11, c.c.) | pag. 60 |

| | | | |
|---|---------|---|---------|
| 1.5.1. Revoca da parte dell'assemblea | pag. 60 | 4.1. L'aspetto sostanziale della norma | pag. 64 |
| 1.5.2. Revoca da parte dell'autorità giudiziaria | pag. 61 | 4.2. La legittimazione attiva | pag. 65 |
| 2. Attribuzioni dell'amministratore (art. 1130 c.c.) | pag. 62 | 4.3. La legittimazione passiva | pag. 66 |
| 2.1. Le novità introdotte dalla novella del 2012 | pag. 62 | 4.4. Quanto alla facoltà di proporre impugnazione | pag. 66 |
| 2.2. Derogabilità della norma e suoi limiti | pag. 62 | 4.5. Concorrenza della legittimazione dell'amministratore con quella del singolo condomino nelle azioni aventi ad oggetto la tutela della cosa comune | pag. 66 |
| 2.3. Le attribuzioni legali dell'amministratore | pag. 63 | III. Assemblea | pag. 69 |
| 2.3.1. Esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e cura dell'osservanza del regolamento | pag. 63 | 1. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini (art. 1135 c.c.) | pag. 69 |
| 2.3.2. Disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi | pag. 63 | 1.1. La novella del 2012 | pag. 69 |
| 2.3.3. Riscossione contributi ed erogazione delle spese | pag. 63 | 1.2. Analisi strutturale della norma | pag. 69 |
| 2.4. Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio | pag. 64 | 1.3. Ambito di applicazione della norma | pag. 70 |
| 2.5. Obbligo del rendiconto | pag. 64 | 1.4. Le specifiche attribuzioni dell'assemblea quali desumibili dalla norma in esame e da quelle precedenti | pag. 71 |
| 3. Rendiconto condominiale (art. 1130-bis c.c.) | pag. 64 | 2. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni (art. 1136 c.c.) | pag. 73 |
| 3.1. Funzioni dell'istituto | pag. 64 | 2.1. Il coordinamento con le disposizioni di attuazione del codice civile | pag. 73 |
| 4. Rappresentanza (art. 1131 c.c.) | pag. 64 | | |

| | | | |
|---|---------|---|---------|
| 2.2. Inderogabilità della normativa | pag. 75 | 1. Natura e funzioni del regolamento | pag. 85 |
| 2.3. La convocazione dell'assemblea | pag. 75 | 2. La formazione del regolamento | pag. 83 |
| 2.4. Il funzionamento dell'assemblea | pag. 77 | 2.1. Regolamento di natura assembleare | pag. 83 |
| 2.5. Il principio maggioritario | pag. 78 | 2.2. Regolamento di natura contrattuale | pag. 85 |
| 3. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea (art. 1137 c.c.) | pag. 79 | 3. Modifica, revisione e impugnazione del regolamento | pag. 85 |
| IV. Il regolamento (art. 1138 c.c.) | pag. 83 | V. Condominio e mediazione (art. 71- <i>quater</i> disp. att. c.c.) | pag. 89 |

GLI AUTORI

Paolo Giuggioli Avvocato cassazionista in Milano, è Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Milano. Fondatore della Camera Civile di Milano, della Camera Tributaria di Milano e della Camera Arbitrale Milanese. Presidente dell'ULOF Unione Lombarda Ordini Forensi. Presidente Provinciale dell'U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari e dal 1996 è Presidente Nazionale U.P.P.I. e successivamente Presidente Nazionale Onorario. Autore di numerose pubblicazioni editate dalle principali case editrici giuridiche e dai più importanti quotidiani nazionali.

Mariacarla Giorgetti Professore ordinario di Diritto processuale civile presso l'Università di Bergamo e titolare delle cattedre di Diritto dell'arbitrato e Diritto fallimentare presso la medesima Università. Avvocato in Milano, Bergamo e Ancona. È autore di numerose pubblicazioni in materia di diritto processuale civile, diritto dell'arbitrato e diritto fallimentare.