

INDICE SOMMARIO

<i>Introduzione</i>	XI
-------------------------------	----

Capitolo 1

CONDOMINIO E COMUNIONE

1. La comunione e la natura del condominio negli edifici	1
1.1. Portata precettiva generale della norma di cui all'art. 1102 c.c. e sua applicabilità al condominio	6
1.2. Contenuto specifico del precetto normativo.	8
1.2.1. Divieto di alterare la destinazione della cosa comune	9
1.2.2. Alterazione del decoro architettonico dell'edificio condominiale	11
1.3. Divieto di privare gli altri partecipanti al condominio del diritto di fare pari uso delle parti comuni	12
1.3.1. Uso dei muri perimetrali e in genere delle strutture murarie esterne ed interne comuni dell'edificio condominiale.	14
1.3.2. Cortili ed aree scoperte di proprietà ad uso comune	16
1.3.3. Suolo (e sottosuolo) di proprietà comune	17
1.3.4. Tetti e lastrici solari	18
1.4. Effetti sostanziali e processuali della violazione dei divieti di cui all'art. 1102 c.c.	19
1.4.1. Sotto il profilo sostanziale	20
1.4.2. Sotto il profilo processuale.	22
a) Il problema della legittimazione	22
b) Il problema della tutela possessoria	25
2. Contenuto e applicabilità della norma di chiusura dell'art. 1139 c.c..	27
2.1. Il cd. 'condominio minimo'.	29
2.2. Recenti orientamenti giurisprudenziali.	30
2.2.1. Una pronuncia in materia di responsabilità solidale dell'acquirente. La genesi del nuovo art. 63 disp. att. c.c.	33
2.2.2. Ancora a proposito del rapporto tra art. 1102 c.c. ed art. 1139 c.c..	37
2.2.3. Anticipazione delle spese e diritto alla restituzione <i>pro quota</i> : ancora un esempio della specificità condominiale rispetto alla comunione.	39

Capitolo 2

LE PARTI COMUNI

1. Il testo riformato della norma di cui all'art. 1117 c.c.	43
a) Le unità immobiliari, l'introduzione della multiproprietà e le nuove presunzioni di comunione	43
b) Le aree destinate a parcheggio all'esito degli interventi legislativi e dell'evoluzione giurisprudenziale	46

c)	L'espresso richiamo ai sottotetti e alla loro destinazione	49
d)	La nuova formulazione dell'art. 1117 n. 3: destinazione all'uso comune e punto di diramazione	50
1.1.	Il titolo	52
1.2.	La presunzione di comunione sulle parti comuni nella dottrina	56
1.3.	La presunzione <i>ex art.</i> 1117 nella giurisprudenza: l'emersione del criterio della destinazione	57
1.4.	Interpretazione analogica dell'art. 1117	59
1.5.	Le cose necessarie	61
a)	Il suolo, il sottosuolo e le fondazioni	62
b)	Il tetto, il lastrico solare e le terrazze	66
c)	I muri maestri ed i muri perimetrali. La facciata, i balconi e le finestre.	69
d)	Le scale ed i loro accessori	74
e)	I cortili	76
1.6.	La categoria delle 'cose accessorie'. I locali destinati ai servizi comuni	78
1.7.	Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune.	81
2.	Ambito di applicabilità: l'art. 1117- <i>bis</i> c.c.	86
2.1.	Considerazioni generali	86
2.2.	La recezione codicistica della figura del cd. 'supercondominio'	88
2.3.	Il 'condominio orizzontale'	90
2.4.	Verosimile riferimento al cd. 'condominio parziale'	91
3.	Modificazioni delle destinazioni d'uso	93
3.1.	Contenuto e <i>ratio</i> della nuova norma dell'art. 1117- <i>ter</i> c.c.	93
3.2.	Il concetto di destinazione d'uso e la sua modificazione	95
4.	Tutela delle destinazioni d'uso	98
4.1.	Le modalità di tutela delle destinazioni d'uso nel nuovo disposto normativo	98
4.2.	I precedenti giurisprudenziali.	99
5.	Diritti dei partecipanti sulle parti comuni	101
5.1.	Gli interventi della novella legislativa sul testo dell'art. 1118. Cenni generali.	101
5.2.	L'art. 1118 come paradigma delle peculiarità del regime condominiale.	102
5.3.	L'applicazione del principio di proporzionalità. Le tabelle millesimali: cenni	105
5.4.	Il disposto dell'art. 68 disp. att. c.c.: i problemi di determinazione delle quote e la loro modificazione.	109
5.5.	Un ulteriore strumento di esegesi della norma: il contenuto dell'art. 69 disp. att. c.c.	116
5.6.	I nuovi commi 2 e 3: il divieto di rinunciare alla propria quota di partecipazione alla proprietà comune	123
5.7.	Il comma 4 dell'art. 1118 c.c. nella legge di riforma	126
6.	Indivisibilità.	129
6.1.	L'indivisibilità delle parti comuni del condominio nella legge di riforma.	129
6.2.	La nozione di 'uso più incomodo' e la tesi della derogabilità della norma.	132
6.3.	La divisione di parti di proprietà comune e la divisione del condominio in più condomini separati: gli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. (cenni)	133
6.4.	La nozione di edificio autonomo.	136
7.	Innovazioni	138
7.1.	Il concetto di innovazione nel condominio	138
7.2.	Il nuovo testo dell'art. 1120 c.c. alla luce della novella legislativa	142

7.3.	Il contenuto dell'art. 1120 c.c.: in particolare, la delibera assembleare nella lettura della vecchia formulazione	145
7.4.	Le innovazioni vietate nella lettura della norma previgente	148
7.5.	Il coordinamento della normativa vigente con le novità della riforma.	149
8.	Innovazioni gravose o voluttuarie	152
8.1.	Spese gravose o voluttuarie: l'esonero del condomino dissenziente	152
8.2.	Utilizzazione dei dissenzienti, loro eredi e aventi causa.	155
8.3.	Considerazioni generali sul contenuto della norma di cui all'art. 1121 c.c..	157
9.	Opere su parti di proprietà o uso individuale	158
9.1.	L'intervento della legge di riforma sul testo normativo.	158
9.2.	Significato ed interpretazione della disposizione	159
9.3.	Il discrimine rispetto ai rapporti di vicinato e al problema della distanze legali	162
9.4.	Il danno alle parti comuni dell'edificio, in dottrina e in giurisprudenza, alla luce delle nuove previsioni della seconda parte dell'art. 1122 c.c.	163
9.5.	Il pregiudizio 'significativo'	165
10.	Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.	168
10.1.	Articolazione e contenuto della nuova disposizione dell'art. 1122- <i>bis</i> c.c.. L'individuazione delle fattispecie nei commi 1 e 2	168
10.2.	La comunicazione delle modificazioni ed i poteri dell'assemblea ai sensi del comma 3	169
10.3.	Le regole operative dell'ultimo comma della norma	170
10.4.	Il diritto all'installazione di impianti di ricezione: disposizioni normative e pronunce giurisprudenziali	170
10.5.	Tipologie e casistica in materia di antenne per la trasmissione	173
11.	Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni	177
11.1.	Lo specifico regime di installazione per gli impianti di videosorveglianza.	177
11.2.	La nuova norma dell'art. 1122- <i>ter</i> c.c. e il suo complesso antecedente giurisprudenziale.	178
	a) Gli orientamenti della giurisprudenza nel difficile tentativo di bilanciamento degli interessi.	178
	b) I provvedimenti del Garante sulla <i>privacy</i>	181
	c) Gli adempimenti pratici imposti all'amministratore alla luce della riforma.	183

Capitolo 3

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

1.	Ripartizione delle spese	187
1.1.	Considerazioni generali. La scansione dei criteri nei tre commi dell'art. 1123 c.c.	187
1.2.	L'identificazione del soggetto passivo dell'obbligo di concorrere nelle spese	190
1.3.	Condizioni e limiti alla derogabilità della normativa	191
2.	Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori	195
2.1.	Tenore generale della norma di cui all'art. 1124 c.c.	195
2.2.	Le modificazioni operate dalla novella legislativa	196
2.3.	Eventuale derogabilità della norma	197
2.4.	Il problema dell'esonero di proprietari del piano terreno	198
2.5.	Il regime delle spese accessorie. Profili problematici	199

2.6.	Il contenuto ed il significato del secondo comma dell'art. 1124 c.c.	200
3.	Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai	202
3.1.	Ambito soggettivo di applicazione della norma: strutture in comunione e accordo negoziale	202
3.2.	Ambito oggettivo di applicazione della norma	204
3.3.	La spettanza delle spese <i>ex art.</i> 1125 c.c.	206
3.4.	Peculiarità del regime di ripartizione <i>ex art.</i> 1125 c.c.: casistica giurisprudenziale	208
4.	Lastrici solari di uso esclusivo	211
4.1.	Considerazioni generali sulla norma	211
4.2.	Ambito oggettivo di applicazione della norma	212
	<i>a)</i> La nozione di lastrici solari	212
	<i>b)</i> Il riferimento all'uso esclusivo	214
4.3.	Derogabilità della norma in esame	214
4.4.	Particolarità della posizione del proprietario del lastrico solare, o delle terrazze a livello, nei confronti degli altri condomini	215
4.5.	Recenti orientamenti giurisprudenziali	216
	4.5.1. Il problema dell'impermeabilizzazione della terrazza in una sentenza del 2011	218

Capitolo 4

DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE E PERIMENTO DELL'EDIFICIO

1.	Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio	223
1.1.	Cenni storici in materia di sopraelevazione	223
1.2.	Derogabilità della disciplina	228
1.3.	Natura giuridica del diritto di sopraelevazione e dell'indennità dovuta agli altri condomini. Ricostruzioni dottrinali e orientamenti giurisprudenziali.	230
1.4.	I più recenti indirizzi esegetici nella letteratura e nelle pronunce di legittimità	234
	<i>a)</i> Sulla veranda e sulle serre solari.	236
	<i>b)</i> Su di una recente pronuncia in materia di appalto	238
1.5.	Titolarità e contenuto del diritto di sopraelevazione	243
	<i>a)</i> Individuazione dei soggetti del rapporto	243
	<i>b)</i> Cedibilità e trasferimento del diritto di sopraelevazione.	247
2.	Perimento totale o parziale dell'edificio	250
2.1.	Ambito di applicazione della norma	250
2.2.	L'ipotesi di cui al primo comma (perimento totale dell'edificio o per almeno i tre quarti del suo valore)	252
2.3.	Perimento di una parte di valore inferiore ai tre quarti	254
2.4.	Le nuove impostazioni giurisprudenziali.	258
	2.4.1. La demolizione e la ricostruzione del fabbricato in una recente sentenza di legittimità	258

Capitolo 5

L'AMMINISTRATORE

1.	Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.	263
1.1.	La figura dell'amministratore condominiale	263
1.2.	Ricostruzione dogmatica dell'istituto.	266

1.3.	Il nuovo testo dell'art. 1129 nella legge di riforma. Brevi cenni	272
1.4.	Le disposizioni di attuazione: le previsioni del nuovo art. 71- <i>bis</i> disp. att. c.c.	275
1.5.	Obbligatorietà della nomina dell'amministratore e correlativa inderogabilità della norma.	276
1.6.	L'atto di nomina dell'amministratore da parte dei condomini.	277
1.7.	La nomina da parte dell'autorità giudiziaria.	279
1.8.	La durata in carica dell'amministratore	281
1.9.	La revoca dell'amministratore	284
1.9.1.	Revoca da parte dell'assemblea	286
1.9.2.	Revoca da parte dell'autorità giudiziaria	287
1.9.3.	Le gravi irregolarità esemplificate dall'art. 1129 comma 12 c.c..	288
1.9.4.	Il procedimento di revoca alla luce dell'odierno art. 64 disp. att. c.c.	289
1.10.	L'obbligo di riscossione forzata: l'attualità di problematiche risalenti	291
2.	Attribuzioni dell'amministratore.	295
2.1.	Nuovi e antichi poteri dell'amministratore	295
2.2.	La riscossione dei contributi alla luce della novella legislativa	301
2.3.	Limiti ai poteri dell'amministratore	304
3.	Rendiconto condominiale	306
3.1.	Funzione e regolamentazione dell'istituto	306
3.2.	Alcune considerazioni pratiche alla luce della riforma	308
4.	Rappresentanza.	312
4.1.	I poteri di rappresentanza dell'amministratore	312
4.2.	I limiti al potere di rappresentanza nelle pronunce della Suprema Corte.	316
4.3.	Sulla legittimazione a proporre azioni reali sulle parti comuni.	325
4.4.	La legittimazione processuale dell'amministratore nel cd. condominio parziale.	327
5.	Dissenso dei condomini rispetto alle liti	330
5.1.	Il contenuto inderogabile della norma di cui all'art. 1132 c.c.	330
5.2.	Ambito di applicazione della norma	331
5.3.	Modalità ed effetti del dissenso	332
5.4.	Interpretazioni giurisprudenziali sistematiche ed analitiche dell'articolo in esame.	335
6.	Provvedimenti presi dall'amministratore	336
6.1.	Il contenuto e la <i>ratio</i> della norma di cui all'art. 1133 c.c.	336
6.2.	In generale: le forme di responsabilità dell'amministrazione	338
7.	Spese fatte dal condomino.	341
7.1.	Le modificazioni apportate dalla novella del 2012 all'art. 1134 c.c.	341
7.2.	L'ambito di applicazione della norma	341
7.3.	La fattispecie del cd. condominio minimo	344
7.4.	Talune recenti pronunce giurisprudenziali relative al requisito dell'urgenza	345

Capitolo 6

L'ASSEMBLEA

1.	Attribuzioni dell'assemblea dei condomini	351
1.1.	La novella del 2012	351
1.2.	Analisi strutturale dell'art. 1135 c.c.	352
1.3.	L'ambito di applicazione della norma	354

1.4.	Le specifiche attribuzioni dell'assemblea quali desumibili dalla norma in esame e da quelle precedenti.	355
1.5.	Casistica giurisprudenziale sulla norma <i>de qua</i>	359
2.	Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni	363
2.1.	Contenuto generale della norma di cui all'art. 1136 c.c.. Le modifiche intervenute con la l. 220/2012.	363
2.2.	Il coordinamento con le disposizioni di attuazione del codice civile. In particolare: gli artt. 66 e 67 disp. att. c.c.	365
2.3.	Inderogabilità della normativa	370
2.4.	La convocazione dell'assemblea	370
	a) I soggetti legittimati	370
	b) L'avviso di convocazione dell'assemblea	371
	c) Modalità e termini dell'avviso di convocazione.	372
	d) I partecipanti all'assemblea	373
	e) La partecipazione a mezzo delega.	375
	f) Ulteriori indicazioni pratiche.	375
2.6.	Il funzionamento dell'assemblea	377
2.7.	Il principio maggioritario	377
3.	Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.	381
3.1.	I provvedimenti di cui all'art. 1137 c.c. tra nullità ed annullabilità	381
3.2.	La nuova legittimazione attiva	382
3.3.	La forma dell'impugnazione della delibera	383
	3.3.1. Per una fattispecie peculiare di invalidità assembleare.	384
3.4.	Profili processuali	385

Capitolo 7

IL REGOLAMENTO

1.	Natura e funzione del regolamento di condominio	387
2.	La formazione del regolamento	388
2.1.	Regolamento di natura assembleare	389
2.2.	Regolamento di natura contrattuale	391
2.3.	Un'ipotesi peculiare di clausola regolamentare: le penali per la morosità.	392
3.	Modifica, revisione e impugnazione del regolamento	395
4.	Il nuovo diritto alla detenzione di animali domestici	398
5.	La nuova previsione dell'art. 70 disp. att. c.c.	401

Capitolo 8

CONDOMINIO E MEDIAZIONE

1.	Il contenuto della disposizione d'attuazione	403
2.	La sentenza della Corte Costituzionale del 24 ottobre 2012 e la valenza attuale della norma.	404

<i>Indice analitico-alfabetico</i>	407
--	-----