

# INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione</i> . . . . .	v
-----------------------------	---

## Codice civile

### CAPO II

#### DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

#### Art. 1117

#### Parti comuni dell'edificio

Le questioni . . . . .	2
I. <i>L'edificio</i> . . . . .	2
II. <i>Le « cose comuni »</i> . . . . .	3
III. <i>Il titolo</i> . . . . .	3
IV. <i>L'esplicita previsione di altre « parti comuni »</i> . . . . .	5
Giurisprudenza. . . . .	8
1. Quando sorge il condominio . . . . .	8
2. La c.d. presunzione di comproprietà. . . . .	9
3. Il titolo contrario . . . . .	10
a) è sufficiente che la cosa abbia una propria autonomia. . . . .	10
b) l'esclusione della « comunione » deve sempre derivare dal primo titolo di acquisto . . . . .	11
4. Quando vi è una condominialità obbligatoria. . . . .	13
5. La facciata come muro maestro. . . . .	13
6. Interventi sulla facciata e decoro architettonico . . . . .	14
7. Il problema dei balconi . . . . .	15
a) rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. . . . .	15
b) possono costituire elementi della facciata . . . . .	15
8. Destinazione a parcheggio, nelle nuove costruzioni, di appositi spazi <i>ex art. 41-sexies</i> della legge 17 agosto 1942 n. 1150 . . . . .	17
9. Nullità delle clausole elusive del vincolo di destinazione . . . . .	17
10. Parcheggio non rientrante fra i beni condominiali . . . . .	17
11. Parcheggi eccedenti gli <i>standard</i> legali . . . . .	18
12. Parcheggio non gratuito . . . . .	19
13. Riconducibilità del parcheggio fra i beni condominiali . . . . .	19

14.	Definitiva liberalizzazione del regime di circolazione e trasferimento delle aree destinate a parcheggio . . . . .	20
15.	La liberalizzazione dei parcheggi non ha efficacia retroattiva . . . . .	21
16.	Impegno di destinazione da parte del proprietario-costruttore e diritti dei condomini . . . . .	21
17.	Possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali in aree condominiali . . . . .	22
18.	Quando i parcheggi sono condominiali . . . . .	22
	a) per le modalità di utilizzazione del parcheggio comune non rileva la singola caratura millesimale. . . . .	22
	b) destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale. . . . .	23
	c) attribuzione del godimento solo a taluni condomini . . . . .	23
	d) utilizzabilità a parcheggio del cortile comune . . . . .	24
	e) possibilità di parcheggiare anche le <i>roulottes</i> . . . . .	24
	f) parcheggio su area di proprietà di terzi . . . . .	24
19.	La condominialità del sottotetto . . . . .	24

### Art. 1117-bis

#### Ambito di applicabilità

	Le questioni . . . . .	27
I.	<i>La situazione</i> . . . . .	27
II.	<i>La posizione della giurisprudenza</i> . . . . .	28
III.	<i>Le « novità » della recente disciplina</i> . . . . .	28
IV.	<i>La partecipazione all'assemblea</i> . . . . .	29
	Giurisprudenza. . . . .	30
1.	Beni destinati al servizio di distinti condomini. . . . .	30
	a) si applica il regime condominiale. . . . .	30
	a.1) i beni « comuni » devono non essere suscettibili di autonoma utilità . . . . .	30
	a.2) strada privata di passaggio e collegamento fra più edifici costituenti singoli condomini . . . . .	31
	b) soggezione al regime della comunione . . . . .	31
2.	Anche il supercondominio è collegato alla mera « comunanza » tra i singoli edifici di cose, impianti o servizi . . . . .	32
3.	Assemblea del supercondominio: nullità della clausola del regolamento che prevede che essa sia composta dagli amministratori dei singoli condomini. . . . .	32
4.	Villette a schiera . . . . .	33
5.	Compatibilità tra le regole del condominio e quelle della comunione . . . . .	33
6.	Campo da tennis . . . . .	34
7.	Parcheggio « fuori sede » . . . . .	34
8.	Obbligo di custodia della piscina condominiale . . . . .	34
9.	Il decoro architettonico non coinvolge l'ambiente circostante all'edificio . . . . .	34
10.	Cortili . . . . .	35

### Art. 1117-ter

#### Modificazioni delle destinazioni d'uso

	Le questioni . . . . .	37
I.	<i>La situazione</i> . . . . .	37
II.	<i>L'atteggiamento della « novella »</i> . . . . .	38
III.	<i>L'iter procedimentale</i> . . . . .	39

	Giurisprudenza. . . . .	40
1.	Atto di maggiore godimento della cosa comune . . . . .	40
2.	Atti di maggiore e più comoda utilizzazione della cosa comune . . . . .	41
3.	Destinazione di un locale di proprietà comune a <i>garage</i> . . . . .	41
4.	Collocazione nel cortile di bombole di gas . . . . .	41
5.	Ristrutturazione dell'impianto fognario . . . . .	42
6.	Destinazione del cortile condominiale a parcheggio . . . . .	42

### Art. 1117-*quater*

#### Tutela delle destinazioni d'uso

	Le questioni . . . . .	43
I.	<i>La situazione</i> . . . . .	43
II.	<i>Il potere di intervento in caso di (reputato) abuso</i> . . . . .	44
III.	<i>Significato della « novella »</i> . . . . .	44
	Giurisprudenza. . . . .	46
1.	Nozione di pari uso . . . . .	46
2.	L'apprezzamento sull'abuso è demandato al giudice del merito . . . . .	46
3.	Parcheggio abituale nel cortile condominiale . . . . .	47
4.	Presenza di animali. . . . .	47
5.	Apposizione di vetrine o mostre sul muro comune perimetrale . . . . .	48
6.	Sostituzione del muro perimetrale con aperture o con porte scorrevoli. . . . .	48
7.	Apertura praticata dal condomino sul muro perimetrale . . . . .	49
8.	Apposizione di insegne. . . . .	49
9.	Abuso dei poteri da parte dell'amministratore . . . . .	49
10.	L'amministratore non ha la possibilità di applicare sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme sull'uso delle cose comuni . . . . .	50
11.	Legittimazione dell'amministratore in caso di uso della proprietà esclusiva determinante l'abuso della cosa comune. . . . .	50
12.	Legittimazione a far valere l'abuso della cosa comune. . . . .	50
13.	Violazione della <i>privacy</i> . . . . .	51

### Art. 1118

#### Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

	Le questioni . . . . .	54
I.	<i>Il ribadito criterio</i> . . . . .	54
II.	<i>L'impianto di riscaldamento</i> . . . . .	54
	Giurisprudenza. . . . .	56
1.	Determinazione del valore proporzionale delle singole unità immobiliari. . . . .	56
2.	Impianti idrici. . . . .	56
3.	Deroghe . . . . .	57
4.	Esenzione totale. . . . .	58
5.	L'esonerazione riguarda l'unità immobiliare e non la persona del condomino . . . . .	58
6.	Riscaldamento. . . . .	58
	a) divieto di distacco dall'impianto centralizzato . . . . .	58
	b) diritto al distacco . . . . .	59
	c) nullità della delibera che neghi l'autorizzazione al distacco . . . . .	60
	d) sostituzione della caldaia. . . . .	60
	e) nuovo allaccio. . . . .	60

**Art. 1119****Indivisibilità**

	Le questioni . . . . .	61
I.	<i>Il sistema</i> . . . . .	61
II.	<i>Le novità della « novella »</i> . . . . .	62
	Giurisprudenza. . . . .	63
1.	Funzione delle cose comuni nel condominio . . . . .	63
2.	Accessorietà fra le proprietà individuali e le cose comuni. . . . .	64
3.	Dilatazione consensuale del novero dei beni comuni . . . . .	64
4.	Il potere dei comproprietari. . . . .	64
5.	Sono litisconsorti necessari tutti i condomini . . . . .	65
6.	Raffronto tra le diverse utilità tratte dalla cosa . . . . .	65
7.	Riduzione della fruibilità del bene condominiale . . . . .	65
8.	Accertamento giudiziale . . . . .	66
9.	Divisione con addebito. . . . .	66

**Art. 1120****Innovazioni**

	Le questioni . . . . .	68
I.	<i>La situazione</i> . . . . .	68
II.	Dominus sum . . . . .	69
III.	<i>Le opzioni della « novella »</i> . . . . .	70
IV.	<i>Il contenuto della norma</i> . . . . .	70
V.	<i>La rivincita del sistema « condominiale »</i> . . . . .	71
VI.	<i>L'accelerazione della decisione</i> . . . . .	72
	Giurisprudenza. . . . .	73
1.	Le innovazioni . . . . .	73
	a) generalità. . . . .	73
	b) destinazione di un'area di giardino a parcheggio . . . . .	74
2.	Sulla nozione di inutilizzabilità . . . . .	74
3.	Innovazione gravosa o voluttuaria . . . . .	74
4.	Sistemazione di un servizio comune . . . . .	75
5.	Innovazioni vietate . . . . .	76
	a) in generale. . . . .	76
	b) pregiudizio del singolo. . . . .	76
6.	Sul decoro architettonico . . . . .	77
	a) la tesi « economica » . . . . .	77
	b) la tesi « estetica » . . . . .	77
	c) esclusione del rapporto estetico tra edifici adiacenti o con l'ambiente. . . . .	78
	d) disciplina convenzionale . . . . .	79
	e) distinzione dall'aspetto architettonico . . . . .	80
	f) legittimazione di ogni condomino a far valere la violazione. . . . .	80
7.	Maggioranza per la realizzazione di parcheggi pertinenziali. . . . .	80

**Art. 1122****Opere su parti di proprietà o uso individuale**

	Le questioni . . . . .	83
--	------------------------	----

I.	<i>Le novità della « novella »</i> . . . . .	83
II.	<i>I poteri dell'amministratore</i> . . . . .	84
	Giurisprudenza. . . . .	84
1.	Si tratta di un obbligo <i>propter rem</i> . . . . .	84
2.	Irrilevanza del mutamento di destinazione d'uso . . . . .	85
3.	Nozione di danno al bene comune . . . . .	86
4.	Fattispecie . . . . .	88
	a) recinzione dei posti auto. . . . .	88
	b) riscaldamento . . . . .	88
	c) terrazze e balconi . . . . .	89
	d) verande. . . . .	89

#### Art. 1122-bis

#### Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili

#### Art. 1122-ter

#### Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni

	Le questioni . . . . .	93
I.	<i>Il diritto di antenna</i> . . . . .	93
II.	<i>Le fonti rinnovabili di energia</i> . . . . .	94
III.	<i>Le modificazioni alle parti comuni</i> . . . . .	94
IV.	<i>La libertà d'accesso</i> . . . . .	95
V.	<i>Sulla videosorveglianza</i> . . . . .	95
	Giurisprudenza. . . . .	96
1.	Il diritto di installare l'antenna spetta agli « abitanti » . . . . .	96
2.	Si tratta di un vero e proprio diritto soggettivo. . . . .	96
3.	Beneficiano del diritto di antenna anche i radioamatori . . . . .	97
4.	Il diritto a installare una propria antenna si configura anche se vi è l'antenna centralizzata . . . . .	98
5.	Limiti al diritto di installazione dell'antenna . . . . .	98
6.	Il proprietario del terrazzo mantiene il libero uso dello stesso . . . . .	99
7.	L'assemblea può anche sopprimere l'impianto centralizzato . . . . .	99
8.	L'installazione delle antenne sull'altrui proprietà è l'ultima <i>ratio</i> . . . . .	99
9.	Non costituisce reato la captazione di quanto avvenga in spazi non protetti alla vista degli estranei . . . . .	100

#### Art. 1124

#### Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori

	Le questioni . . . . .	101
I.	<i>L'espressa considerazione degli ascensori</i> . . . . .	101
	Giurisprudenza. . . . .	102
1.	Per la manutenzione e sostituzione dell'ascensore si applicano gli stessi criteri stabiliti per le scale . . . . .	102
2.	Adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE . . . . .	103
3.	Ascensore installato successivamente alla costruzione dell'edificio . . . . .	103
4.	Installazione <i>ex novo</i> dell'ascensore . . . . .	104

5.	Per la ripartizione della spesa è influente la destinazione delle unità immobiliari . . . . .	104
6.	Disciplina contrattuale . . . . .	105

### Art. 1129

#### Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

	Le questioni . . . . .	110
I.	<i>Il problema.</i> . . . . .	110
II.	<i>L'opzione della « novella ».</i> . . . . .	110
III.	<i>Il condominio « minimo ».</i> . . . . .	111
IV.	<i>I « fondamentali ».</i> . . . . .	112
V.	<i>Il compenso.</i> . . . . .	113
VI.	<i>Garanzie per i condomini.</i> . . . . .	114
VII.	<i>La durata dell'incarico.</i> . . . . .	115
VIII.	<i>La « revoca » dell'amministratore.</i> . . . . .	116
IX.	<i>La riconferma dell'amministratore.</i> . . . . .	118
X.	<i>La riconsegna della documentazione.</i> . . . . .	118
XI.	<i>Gli alloggi di edilizia pubblica.</i> . . . . .	120
	Giurisprudenza. . . . .	120
1.	Rapporto tra amministratore e condominio . . . . .	120
2.	Configurabilità del conflitto di interesse tra il singolo condomino e il condominio . . . . .	121
3.	Disciplina applicabile al condominio minimo . . . . .	121
4.	Accesso dei singoli condomini alla documentazione condominiale. . . . .	123
5.	Condominio « di fatto » . . . . .	123
6.	Deliberazione tacita di nomina . . . . .	124
7.	Il compenso « tutto compreso » . . . . .	124
8.	Sul rinnovo dell'incarico in forma tacita. . . . .	125
9.	Conferma dell'amministratore. . . . .	125
10.	La <i>prorogatio imperi</i> dell'amministratore. . . . .	125
	a) sul compenso dell'amministratore in <i>prorogatio.</i> . . . . .	126
11.	Revoca da parte dell'assemblea . . . . .	126
12.	Anticipata estinzione del mandato oneroso . . . . .	126
13.	Sulla nozione di giusta causa . . . . .	126
14.	Mancata apertura del conto corrente intestato al condominio . . . . .	127
15.	Costituzione in giudizio del condominio convenuto . . . . .	127
16.	Non può essere nuovamente nominato l'amministratore revocato dal giudice . . . . .	128
17.	Obbligo dell'amministratore del condominio di restituire alla scadenza dell'incarico tutto quanto ha in cassa . . . . .	128
18.	Il nuovo amministratore può agire senza bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea . . . . .	128
19.	In caso di inottemperanza può fare ricorso al procedimento d'urgenza . . . . .	129
20.	Esclusione del diritto di ritenzione della documentazione da parte dell'amministratore cessato . . . . .	129
21.	L'accettazione della documentazione non comporta il riconoscimento dei conteggi in essa contenuti . . . . .	129
22.	Sul condominio negli alloggi di edilizia pubblica. . . . .	130

**Art. 1130****Attribuzioni dell'amministratore**

Le questioni . . . . .	132
I. <i>I vecchi compiti rinverditi</i> . . . . .	132
II. <i>Gli adempimenti fiscali</i> . . . . .	133
III. <i>L'anagrafe condominiale</i> . . . . .	134
IV. <i>La « storia » del condominio</i> . . . . .	135
V. <i>La contabilità</i> . . . . .	136
Giurisprudenza. . . . .	137
1. Sulla derogabilità dei compiti dell'amministratore . . . . .	137
2. Esecuzione delle delibere assembleari . . . . .	137
3. Osservanza del regolamento . . . . .	138
4. Disciplina dell'uso comune . . . . .	139
5. Potere di gestione. . . . .	139
6. Riscossione dei contributi . . . . .	140
7. Atti conservativi . . . . .	142
8. Convocazione del conduttore alle assemblee condominiali . . . . .	144
9. Omessa verbalizzazione dell'esperimento negativo della prima convocazione . . . . .	144
10. Il verbale va redatto anche se l'assemblea non abbia deciso alcunché. . . . .	145
11. Verifica dei documenti da parte dei condomini. . . . .	145

**Art. 1130-bis****Rendiconto condominiale**

Le questioni . . . . .	147
I. <i>La situazione</i> . . . . .	147
II. <i>Il rendiconto</i> . . . . .	148
III. <i>La nomina di un revisore</i> . . . . .	148
IV. <i>Il consiglio di condominio</i> . . . . .	149
V. <i>La documentazione</i> . . . . .	149
VI. <i>La presa visione</i> . . . . .	150
Giurisprudenza. . . . .	151
1. I limiti del rendiconto . . . . .	151
2. La morosità dei condomini può essere indicata globalmente . . . . .	152
3. Rendiconto relativo ad annualità pregresse . . . . .	152
4. Rapporti tra l'amministratore e i singoli condomini . . . . .	152
5. Recupero della documentazione . . . . .	152

**Art. 1131****Rappresentanza**

Le questioni . . . . .	155
I. <i>Permanenza del quadro normativo</i> . . . . .	155
Giurisprudenza. . . . .	156
1. Inammissibilità di limitazione alla rappresentanza dell'amministratore . . . . .	156
2. Conferimento della rappresentanza processuale a persona diversa dall'amministratore . . . . .	156
3. Sui poteri del singolo condomino . . . . .	157

4.	L'amministratore del condominio convenuto in giudizio può costituirsi ma deve chiedere la ratifica dall'assemblea. . . . .	157
5.	Potere di impugnazione . . . . .	162
6.	Chiamata in causa di terzi . . . . .	162
7.	Sulla capacità a testimoniare . . . . .	163

#### Art. 1134

##### Gestione di iniziativa individuale

	Le questioni . . . . .	165
I.	<i>Il contenuto della norma</i> . . . . .	165
	Giurisprudenza. . . . .	166
1.	Condominio « minimo » . . . . .	166
2.	Spese urgenti . . . . .	167
3.	Per le spese non urgenti non è esperibile l'azione di arricchimento senza causa. . . . .	167
4.	Mancanza dell'amministratore. . . . .	168
5.	Atti illeciti posti in essere da alcuni condomini in danno di altri o del condominio . . . . .	168

#### Art. 1135

##### Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

	Le questioni . . . . .	170
I.	<i>Il fondo speciale</i> . . . . .	170
II.	<i>Condominio e vivibilità urbana</i> . . . . .	171
	Giurisprudenza. . . . .	173
1.	Legittimità della costituzione di un fondo-cassa . . . . .	173
2.	Rapporti del condomino con il creditore del condominio: carattere parziario dell'obbligazione dei condomini . . . . .	173
3.	Accordo limitativo della parzialità . . . . .	178
4.	Ratifica da parte dell'assemblea anche di lavori non urgenti . . . . .	178
5.	Inosservanza da parte dell'amministratore dell'obbligo di riferire all'assemblea sulle spese di manutenzione straordinaria urgenti . . . . .	178
6.	Procedimento monitorio per la raccolta della provvista . . . . .	179
7.	Sul decoro architettonico . . . . .	179
8.	Configurabilità dell'interesse del condominio confinante con un'area oggetto di concessione . . . . .	180
9.	Occorre l'autorizzazione dell'assemblea . . . . .	180

#### Art. 1136

##### Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

	Le questioni . . . . .	182
I.	<i>Il contenuto della norma</i> . . . . .	182
II.	<i>Chi deve essere convocato all'assemblea</i> . . . . .	185
III.	<i>La « regolarità » della convocazione</i> . . . . .	185
IV.	<i>Il verbale dell'assemblea</i> . . . . .	186
	Giurisprudenza. . . . .	187
1.	Il diritto di essere convocato spetta ai proprietari delle unità immobiliari risultanti dalle tabelle . . . . .	187



2.	Nudo proprietario e usufruttuario . . . . .	188
3.	Comproprietari . . . . .	188
4.	Condomino apparente . . . . .	189
5.	Condomino defunto . . . . .	189
6.	Trasferimento dell'unità immobiliare. . . . .	190
7.	Discussione . . . . .	190
8.	Presidente dell'assemblea . . . . .	191
9.	Computo del <i>quorum</i> deliberativo . . . . .	191
10.	La presenza in assemblea del condomino sana l'eventuale irregolarità della sua convocazione . . . . .	192
11.	Sottoscrizione del verbale da parte del solo segretario. . . . .	192
12.	Conseguenze del mancato avviso dell'assemblea . . . . .	192
	a) nullità della deliberazione . . . . .	192
	b) annullabilità . . . . .	193
13.	Prova della diserzione nella prima assemblea . . . . .	194
14.	Indicazione dei nomi e delle quote millesimali . . . . .	195
15.	Voto del condomino allontanatosi . . . . .	195
16.	Verbale delle operazioni relative ad assemblee conclusesi senza deliberazioni . . . . .	195

#### Art. 1137

##### Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

	Le questioni . . . . .	197
I.	<i>Il significato della norma</i> . . . . .	197
II.	<i>Le deliberazioni annullabili</i> . . . . .	198
III.	<i>Modalità introduttiva del giudizio di impugnazione</i> . . . . .	198
IV.	<i>La sospensione della delibera</i> . . . . .	199
	Giurisprudenza. . . . .	199
1.	La deliberazione assembleare può essere impugnata anche dagli astenuti. . . . .	199
2.	Comunicazione all'assente . . . . .	200
3.	L'impugnabilità entro il termine perentorio riguarda solo le deliberazioni annullabili . . . . .	200
4.	Nullità della deliberazione. . . . .	201
5.	Come s'introduce il giudizio di impugnazione . . . . .	202
	a) esclusivamente con ricorso . . . . .	202
	b) sia con ricorso che con citazione . . . . .	203

#### Art. 1138

##### Regolamento di condominio

	Le questioni . . . . .	206
I.	<i>La collocazione del regolamento</i> . . . . .	206
II.	<i>La dimensione del condominio</i> . . . . .	206
III.	<i>Gli animali nel condominio</i> . . . . .	207
	Giurisprudenza. . . . .	208
1.	Condòmino proprietario di più unità immobiliari . . . . .	208
2.	Animali nel condominio e regolamento . . . . .	208
3.	Animali da affezione . . . . .	209
4.	Angoscia per la morte del proprio animale domestico. . . . .	209
5.	L'animale domestico può anche essere pericoloso . . . . .	209

**Art. 2659****Nota di trascrizione**

	Le questioni . . . . .	212
I.	<i>Il significato dell'integrazione</i> . . . . .	212
	Giurisprudenza. . . . .	212
1.	Clausole da indicare nella nota in caso di trascrizione di regolamento condominiale . . . . .	212
2.	Ipotesi di <i>negatoria servitutis</i> . . . . .	212
3.	Effetti della mancata trascrizione del regolamento nei RR.II. . . . .	213
4.	Non va trascritta la domanda diretta al rispetto del divieto stabilito dall'art. 1122 cod. civ. . . . .	213

**Disposizioni per l'attuazione del codice civile****Art. 63**

	Le questioni . . . . .	216
I.	<i>I poteri dell'amministratore</i> . . . . .	216
II.	<i>La questione della responsabilità solidale dei condomini</i> . . . . .	217
III.	<i>Successione nella qualità di condomino</i> . . . . .	217
IV.	<i>La decadenza dal diritto di voto</i> . . . . .	218
	Giurisprudenza. . . . .	219
1.	Non occorre alcuna autorizzazione dell'assemblea per la riscossione coattiva dei contributi . . . . .	219
2.	Nozione di contributo . . . . .	219
3.	Sospensione dell'esecuzione provvisoria del decreto ingiuntivo pronunciato ex art. 63 disp. att. cod. civ. . . . .	219
4.	Opposizione a ingiunzione per contributi condominiali e impugnazione della delibera di approvazione della ripartizione delle spese condominiali . . . . .	220
	a) sussiste pregiudizialità . . . . .	220
	b) non sussiste pregiudizialità . . . . .	220
	c) le SS.UU. affermano la non pregiudizialità . . . . .	221
5.	Obbligazioni del condominio verso terzi . . . . .	221
	a) solidarietà tra tutti i condomini. . . . .	221
	b) il nuovo diritto vivente sulla parziarietà delle obbligazioni . . . . .	222
	c) il patto di escussione preventiva dei condomini morosi è limitativo della parziarietà . . . . .	222
6.	I limiti della possibilità di dare notizia della morosità ad estranei . . . . .	223
7.	Obbligato al pagamento delle spese condominiali è il proprietario reale e non quello apparente . . . . .	223
8.	Lavori di straordinaria manutenzione e ripartizione delle spese per le parti comuni tra venditore e compratore. . . . .	224
9.	Limiti della configurabilità della responsabilità solidale tra acquirente e alienante . . . . .	224
10.	Sulla prova di resistenza . . . . .	225

**Art. 64**

	Le questioni . . . . .	227
I.	<i>L'intervento dell'autorità giudiziaria</i> . . . . .	227
II.	<i>Il contenuto della « novella »</i> . . . . .	228
	Giurisprudenza. . . . .	229
1.	Natura del provvedimento di nomina dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria . . . . .	229
2.	La tesi dell'impugnabilità in cassazione del reclamo emesso dalla corte d'appello sul provvedimento di revoca . . . . .	229
3.	Inammissibilità del ricorso per cassazione avverso il reclamo emesso dalla corte d'appello. . . . .	229
4.	Estraneità del condominio nel rapporto singolo condòmino/amministratore. . . . .	230
5.	Spese del procedimento . . . . .	231

**Art. 66**

	Le questioni . . . . .	234
I.	<i>L'apparente conferma di taluni criteri</i> . . . . .	234
II.	<i>Il « nuovo » terzo comma</i> . . . . .	235
	Giurisprudenza. . . . .	236
1.	Il termine dell'avviso . . . . .	236
2.	L'ordine del giorno. . . . .	236
3.	Forma dell'avviso . . . . .	237
4.	Ora e luogo di riunione . . . . .	238
5.	Fissazione di più riunioni consecutive . . . . .	239
6.	Aggiornamento dell'assemblea . . . . .	239
7.	Prova della convocazione anche per presunzioni. . . . .	240

**Art. 67**

	Le questioni . . . . .	245
I.	<i>Premessa</i> . . . . .	245
II.	<i>L'intervento in assemblea</i> . . . . .	245
III.	<i>L'assemblea del supercondominio</i> . . . . .	246
IV.	<i>La posizione dell'usufruttuario</i> . . . . .	248
	Giurisprudenza. . . . .	249
1.	Delega all'amministratore del condominio. . . . .	249
2.	Intervento in assemblea del rappresentante del condòmino. . . . .	249
3.	All'assemblea del supercondominio devono partecipare tutti i comproprietari dei vari edifici. . . . .	249
4.	Nullità della clausola del regolamento del supercondominio che prevede l'assemblea formata dagli amministratori dei vari condominii . . . . .	250
5.	Nullità della delibera adottata dagli amministratori dei singoli condominii. . . . .	250
6.	Legittimazione a richiedere i contributi per le spese afferenti alle cose supercondominiali . . . . .	250
7.	Proprietario e usufruttuario nel condominio . . . . .	250
8.	Ripartizione delle spese tra proprietario e usufruttuario. . . . .	251
9.	Spese condominiali ordinarie: onere a carico dell'usufruttuario e non del nudo proprietario . . . . .	251
10.	Esclusione di una solidarietà da parte del nudo proprietario . . . . .	251

**Art. 68**

	Le questioni . . . . .	253
I.	<i>L'autonomia della tabella millesimale.</i> . . . . .	253
II.	<i>La ribadita esclusione di taluni elementi</i> . . . . .	254
	Giurisprudenza. . . . .	255
1.	Natura della tabella. . . . .	255
2.	L'amministratore può richiedere al giudice la determinazione delle tabelle. . . . .	255
3.	Esclusione dei negozi dalle spese per l'ascensore. . . . .	256
4.	Nelle tabelle può essere considerato anche il numero dei vani. . . . .	256

**Art. 69**

	Le questioni . . . . .	258
I.	<i>Gli interventi sulle tabelle</i> . . . . .	258
II.	<i>La maggioranza necessaria</i> . . . . .	259
	Giurisprudenza. . . . .	260
1.	Nozione di errore. . . . .	260
2.	L'amministratore deve attenersi alle tabelle esistenti sino a quando non vengano modificate . . . . .	262
3.	Litiscorsorio necessario in tema di tabelle, secondo la superata interpretazione . . . . .	262
4.	La distinzione tra tabelle convenzionali e tabelle assembleari. . . . .	263
5.	Natura ricognitiva di tutte le tabelle millesimali e loro regolazione a maggioranza . . . . .	264
6.	Determinazione dei valori millesimali richiesta dall'amministratore . . . . .	269
7.	Intervento in causa dei singoli condòmini. . . . .	269

**Art. 70**

	Le questioni . . . . .	271
I.	<i>Osservazioni</i> . . . . .	271
	Giurisprudenza. . . . .	272
1.	Natura della sanzione . . . . .	272
2.	La sanzione non può essere stabilita nel regolamento in un importo superiore alla misura massima stabilita dall'art. 70 disp. att. cod. civ. . . . .	272
3.	La valutazione dell'entità della sanzione rientra nella discrezionalità del legislatore . . . . .	272
4.	Chi può irrogare la sanzione . . . . .	272
5.	La sanzione non è applicabile agli « inquilini » . . . . .	273

**Art. 71-bis**

	Le questioni . . . . .	276
I.	<i>I termini dell'intervento normativo</i> . . . . .	276
II.	<i>Le « qualità » dell'amministratore.</i> . . . . .	276
III.	<i>Primi problemi</i> . . . . .	278
IV.	<i>La questione dell'« albo »</i> . . . . .	280
	Giurisprudenza. . . . .	281
1.	Le caratteristiche del « mandato » conferito all'amministratore. . . . .	281
2.	Costituzione del condominio convenuto e ratifica dell'assemblea . . . . .	281
3.	Sulla riabilitazione . . . . .	281

4.	L'amministratore persona giuridica. . . . .	282
5.	La situazione quando a contrarre sia stato il <i>falsus procurator</i> . . . . .	282
6.	Profili processuali. . . . .	283
7.	La disciplina delle professioni è riservata allo Stato . . . . .	284

#### Art. 71-ter

	Le questioni . . . . .	285
I.	<i>Il sito internet</i> . . . . .	285
	Giurisprudenza. . . . .	286
1.	La convocazione dell'assemblea non esige forme particolari . . . . .	286

#### Art. 71-quater

	Le questioni . . . . .	290
I.	<i>Premessa</i> . . . . .	290
II.	<i>Una « novità » procedimentale.</i> . . . . .	291
III.	<i>Le controversie in materia di condominio</i> . . . . .	291
IV.	<i>I poteri dell'amministratore</i> . . . . .	292
V.	<i>Il sistema della « novella »</i> . . . . .	292
VI.	<i>La competenza territoriale</i> . . . . .	293
	Giurisprudenza. . . . .	293
1.	Sulla maggioranza necessaria per la transazione . . . . .	293
2.	Costituzione in giudizio dell'amministratore e successiva ratifica. . . . .	294
3.	Illegittimità costituzionale della mediazione obbligatoria . . . . .	294

#### Art. 155-bis

	Le questioni . . . . .	297
I.	<i>Il significato della norma</i> . . . . .	297

**Legge 9 gennaio 1989, n. 13**  
**Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere**  
**architettoniche negli edifici privati**

#### Art. 2

	Le questioni . . . . .	299
I.	<i>L'eliminazione delle barriere architettoniche</i> . . . . .	299
II.	<i>L'intervento della « novella » sul quorum deliberativo</i> . . . . .	300
III.	<i>L'inerzia del condominio</i> . . . . .	300
IV.	<i>L'iter procedimentale e l'iniziativa del singolo</i> . . . . .	301
	Giurisprudenza. . . . .	301
1.	Inammissibilità della lesione dei diritti di altro condomino . . . . .	301
2.	Restano fermi i limiti di cui agli artt. 1120 e 1121 cod. civ. . . . .	303
3.	Installazione dell'ascensore . . . . .	303
4.	Esclusione della possibilità di alterare la destinazione delle parti comuni. . . . .	304

**Legge 9 gennaio 1991, n. 10****Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia****Art. 26**

	Le questioni . . . . .	305
I.	<i>Il significato della norma</i> . . . . .	305
II.	<i>Permanenza delle regole speciali</i> . . . . .	306
	Giurisprudenza. . . . .	306
1.	È necessario il riferimento alle prescrizioni della legge n. 10 del 1991 . . . . .	306
2.	Il progetto tecnico . . . . .	307

**Legge 20 marzo 2001, n. 66****Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, recante disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi****Art. 2-bis**

	Le questioni . . . . .	309
I.	<i>Osservazioni</i> . . . . .	309

**Legge 11 dicembre 2012, n. 220****Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici****Art. 30****[Prededucibilità del credito per contributi condominiali]**

	Le questioni . . . . .	312
I.	<i>La ratio della prededuazione</i> . . . . .	312
	Giurisprudenza. . . . .	313
1.	La sorte del debito dei condomini morosi. . . . .	313
2.	Prededuazione degli oneri condominiali . . . . .	313

**Codice di procedura civile****Art. 23****Foro delle cause tra soci e tra condomini**

	Le questioni . . . . .	317
I.	<i>I limiti dell'intervento normativo</i> . . . . .	317
	Giurisprudenza. . . . .	318
1.	L'art. 23 cod. proc. civ. si applica a tutti i casi di comunione di beni <i>ex art.</i> 1100 e segg. cod. civ. . . . .	318
2.	La qualità di condomino deve costituire un presupposto soggettivo necessario. . . . .	318
3.	Inapplicabilità del criterio quando l'amministratore fa valere un diritto proprio. . . . .	319

4.	Inapplicabilità nei casi in cui l'amministratore, in rappresentanza del condominio, pretenda, nei confronti del singolo condomino, il pagamento delle spese condominiali. . . . .	321
5.	La speciale competenza riguarda anche le cause tra condominio e singolo condomino. . . . .	321

**Legge 11 dicembre 2012, n. 220**  
***Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici***

**Art. 32**

**[Entrata in vigore]**

	Le questioni . . . . .	327
I.	<i>Il periodo di interregno.</i> . . . . .	327
	<i>Indice dei provvedimenti dei quali è riportata — in tutto o in parte — la motivazione .</i>	329
	<i>Indice analitico . . . . .</i>	331