

Sommario

1. Premessa: i “connotati” della fattispecie	pag. 5	4.4. La “prova contraria”	pag. 37
1.1. Il “fenomeno” condominiale	pag. 5	4.5. Le “parti comuni”	pag. 41
1.2. Le caratteristiche (giuridiche) del condominio	pag. 5	4.5.1. Il suolo	pag. 41
1.3. La natura giuridica	pag. 6	4.5.2. Il sottosuolo	pag. 42
1.4. La costituzione	pag. 8	4.5.3. Gli scantinati	pag. 42
1.5. Le caratteristiche (di fatto) del condominio	pag. 9	4.5.4. Le intercapedini	pag. 42
2. Il c.d. “condominio minimo”	pag. 22	4.5.5. Il piano “a pilotis”	pag. 42
2.1. Le modalità costruttive dell’edificio	pag. 22	4.5.6. Il vespaio	pag. 42
2.2. La presenza di due soli condomini	pag. 22	4.5.7. Le aree	pag. 43
2.3. Il rimborso delle spese anticipate	pag. 25	4.5.8. Le fondazioni	pag. 44
2.4. In particolare, il requisito dell’“urgenza”	pag. 25	4.5.9. I muri “maestri”	pag. 44
3. Il condominio “parziale”	pag. 29	4.5.10. Le facciate	pag. 44
3.1. Una conferma nel “nuovo” art. 1136 c.c.: la convocazione “parziale”	pag. 31	4.5.11. I balconi	pag. 45
3.2. Altre conseguenze “operative”	pag. 32	4.5.12. Il tetto e il lastrico	pag. 46
4. Il patrimonio del condominio	pag. 35	4.5.13. La terrazza a livello	pag. 46
4.1. Norme, beni ed impianti	pag. 35	4.5.14. Il sottotetto	pag. 47
4.2. L’art. 1117 c.c. (una norma fondamentale)	pag. 35	4.5.15. Le scale (e loro accessori)	pag. 48
4.3. La presunzione “relativa”	pag. 37	4.5.16. Cortile, cavedio, chiostrina, pozzo luce, vanella	pag. 49
4.4. La “prova contraria”	pag. 37	4.5.17. I locali	pag. 50
4.5. Le “parti comuni”	pag. 41	4.5.18. I servizi	pag. 51
4.5.1. Il suolo	pag. 41	4.5.19. Gli impianti	pag. 52
4.5.2. Il sottosuolo	pag. 42	4.6. Le conferme delle “riforma”	pag. 54
4.5.3. Gli scantinati	pag. 42	5. Il condominio “orizzontale”	pag. 58
4.5.4. Le intercapedini	pag. 42	5.1. Le modalità costruttive e la sussistenza della fattispecie condominiale	pag. 58
4.5.5. Il piano “a pilotis”	pag. 42		
4.5.6. Il vespaio	pag. 42		
4.5.7. Le aree	pag. 43		
4.5.8. Le fondazioni	pag. 44		
4.5.9. I muri “maestri”	pag. 44		
4.5.10. Le facciate	pag. 44		
4.5.11. I balconi	pag. 45		
4.5.12. Il tetto e il lastrico	pag. 46		
4.5.13. La terrazza a livello	pag. 46		
4.5.14. Il sottotetto	pag. 47		
4.5.15. Le scale (e loro accessori)	pag. 48		
4.5.16. Cortile, cavedio, chiostrina, pozzo luce, vanella	pag. 49		
4.5.17. I locali	pag. 50		
4.5.18. I servizi	pag. 51		
4.5.19. Gli impianti	pag. 52		
4.6. Le conferme delle “riforma”	pag. 54		
5. Il condominio “orizzontale”	pag. 58		
5.1. Le modalità costruttive e la sussistenza della fattispecie condominiale	pag. 58		

Sommario

5.2. Le unità immobiliari "a schiera"	pag. 58	6.11. Le tabelle millesimali	pag. 71
5.3. L'individuazione dei distinti "patrimoni"	pag. 59	7. Il condominio e l'utilizzazione a fini turistici	pag. 81
6. Il c.d. "supercondominio"	pag. 64	7.1. La destinazione alberghiera dell'edificio (condominiale)	pag. 81
6.1. L'intervento della "riforma"	pag. 64	7.2. La presenza nell'edificio di un "bed and breakfast"	pag. 83
6.2. L'art. 1117- <i>bis</i> c.c.	pag. 66	7.2.1. La normativa (regionale)	pag. 83
6.3. Individuazione del fenomeno	pag. 66	7.2.2. L'utilizzo della proprietà privata	pag. 85
6.4. La c.d. "costituzione"	pag. 67	7.2.3. Le limitazioni "contrattuali"	pag. 86
6.5. Il c.d. "vincolo di accessorietà"	pag. 68	7.3. L'esercizio di attività di affittacamere	pag. 86
6.6. La normativa applicabile	pag. 68	7.4. La "casa vacanza"	pag. 87
6.7. I partecipanti	pag. 68	7.5. Le implicazioni sulla ripartizione delle spese	pag. 87
6.8. L'assemblea	pag. 69		
6.9. I "rappresentanti"	pag. 69		
6.10. L'amministratore	pag. 71		

L'AUTORE

Luigi Salciarini Avvocato civilista, è esperto della materia condominiale, e su tali tematiche è autore o coautore di numerose monografie (più d'una edita con Giuffrè), nonché di svariati saggi, note a sentenza e articoli pubblicati sulle riviste giuridiche specializzate e sulla stampa nazionale. Oltre al quotidiano impegno professionale nelle aule di giustizia, ha svolto e svolge l'attività di relatore in molteplici convegni e master per gli avvocati e gli amministratori di condominio.