

INDICE SOMMARIO

Parte Prima STRUTTURA DELL'EDIFICIO IN CONDOMINIO

CAPITOLO 1

IL CONDOMINIO. NOZIONI GENERALI

1.	Nozione di condominio	3
2.	Nascita del condominio	5
3.	Caratteri peculiari del condominio	7
4.	Condominio minimo	8
5.	Supercondominio	10
6.	Condominio parziale	12
7.	Elencazione delle parti comuni	16
8.	Presunzione di comunione. Titolo contrario	18
9.	Comunione e condominio	19
10.	Condominio e distanze.	20
11.	Uso della cosa comune. Premessa	21
11.1.	Diritto di uso esclusivo delle parti comuni. Rapporto con l'art. 1021 c.c. secondo le Sezioni unite della Cassazione	22
11.2.	Modalità di uso della cosa comune.	26
11.3.	Limiti all'uso della cosa comune	26
11.4.	Il "pari uso" della cosa comune	26
11.5.	Modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa	29
12.	Rinuncia al diritto sulle cose comuni.	36

CAPITOLO 2

LE PARTI COMUNI DALLE FONDAMENTA AL TETTO

1.	Premessa	41
2.	Suolo e sottosuolo	41
3.	Opere nel sottosuolo. Vani scantinati	43
4.	Fondazioni.	44
5.	Terrapieni	45
6.	Cortili	46
7.	Giardini condominiali	47

8. Aree per deposito rifiuti	48
9. Marciapiedi, accessi pedonali, accessi carrai e cancelli.	50
10. Aree di parcheggio e posti auto comuni.	51
11. Alberi, siepi, piante e recinzioni	52
12. Casellario postale	53
13. Insegne, targhe e vetrine.	54
14. Strade	55
15. Portineria e alloggio del portiere	56
16. Muri	56
17. Facciate	59
18. Bocche di lupo	60
19. Vespai	61
20. Pilastri, travi e solai.	61
21. Portoni d'ingresso	62
22. Androni, vestiboli, anditi	62
23. Portici e porticati	64
24. Scale	67
25. Sottoscala	69
26. Cavedio	69
27. Locali tecnici e vani contatori.	71
28. Lavanderie e stenditoi	71
29. Tetto	72
30. Sottotetto e palco morto.	73
31. Lastrici solari	75
32. Terrazza	76
33. Terrazza a livello	77
34. Abbaini e lucernari	78
35. Gronde, pluviali e pozzetti di raccolta.	80
36. Parapetti	80
37. Cornicioni	81
38. Cimase e altre decorazioni dei prospetti.	82
39. Canne fumarie.	82
40. Soffitti, volte e solai	82
41. Balconi	83
42. Impianti condominiali. Nozione e elencazione	89
42.1. Impianti elettrici	90
42.2. Impianto antincendio.	93
42.3. Impianto fognario.	94
42.4. La braga	96
42.5. Impianto idrico	97
42.6. Impianto gas.	100
42.7. Impianto di riscaldamento. Premessa	101
42.7.1. Tipologie di impianto centralizzato	103
42.8. Impianti di video sorveglianza. Premessa	109
42.8.1. Impianto di videosorveglianza di proprietà esclusiva	110

42.9. Impianto di ascensore e montacarichi	111
42.10. Antenne e impianti televisivi. Premessa	113
42.10.1. Impianti centralizzati satellitari.	113
42.10.2. Dismissione dell'impianto centralizzato	114
42.10.3. Impianti televisivi autonomi	114

CAPITOLO 3

**MODIFICAZIONI DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE
SOTTO IL PROFILO GIURIDICO**

1. Premessa	117
2. Usucapione di parti comuni.	117
3. Condominio e accessione	120
4. Alienazione di parti comuni e costituzione di diritti su di esse	122
5. Servitù di uso pubblico sulle parti comuni. <i>Dicatio ad patriam</i>	124
6. Locazione e altri rapporti di natura obbligatoria aventi ad oggetto le parti comuni.	125
7. Mutamento della destinazione d'uso delle parti comuni.	127
8. Divisione delle parti comuni	128
9. Scioglimento e separazione di condomini e costituzione di condomini separati.	
Premessa	129
9.1. Condizioni per lo scioglimento	130
9.2. Modalità di attuazione dello scioglimento	130
9.3. Divisione comportante modifiche dello stato dell'edificio	131

CAPITOLO 4

MODIFICAZIONI STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

1. Premessa	133
2. Costruzione sopra l'ultimo piano o "sopraelevazione".	133
2.1. Nozione di sopraelevazione	134
2.2. Titolarità del diritto di sopraelevare	135
2.3. Limiti al diritto di sopraelevare	137
2.4. Opposizione alla sopraelevazione.	138
2.5. Conseguenze dell'opposizione.	139
2.6. Prescrizione del diritto di opporsi alla sopraelevazione	140
2.7. Ricostruzione del lastrico solare.	140
2.8. L'indennità: soggetti legittimati a richiederla e soggetti tenuti al pagamento	141
2.9. Sopraelevazione e scala di accesso al nuovo piano	144
3. Innovazioni. Premessa	144
3.1. Innovazione, manutenzione ordinaria e straordinaria	146
3.2. Innovazioni di interesse sociale	146
3.3. Innovazioni nel condominio minimo, parziale e nel supercondominio.	148
3.4. Innovazioni vietate	149
3.5. Innovazioni e modificazioni della cosa comune: differenze	151
3.6. Innovazioni gravose e voluttuarie.	152

3.7.	Antenne e impianti televisivi centralizzati. Premessa	153
3.7.1.	Impianti televisivi satellitari centralizzati	155
3.7.2.	Cablaggio dell'edificio condominiale.	157
3.8.	Pannelli fotovoltaici. Installazione condominiale	158
3.8.1.	Pannelli fotovoltaici. Installazione per iniziativa individuale . . .	159
3.9.	Realizzazione di parcheggi.	162
3.10.	Abbattimento delle barriere architettoniche. Premessa	164
3.10.1.	La normativa vigente in tema di eliminazione delle barriere . . .	165
4.	Opere su parti di proprietà esclusiva o di uso individuale	170
5.	Perimento dell'edificio. Premessa.	172
5.1.	Casi di perimento.	172
5.2.	Perimento parziale	174
5.3.	Facoltà di non partecipare alla ricostruzione. Condizioni ed oneri. . . .	175

Parte Seconda

LA GESTIONE DELL'EDIFICIO IN CONDOMINIO

CAPITOLO 5

LE FONTI NORMATIVE DELLA GESTIONE CONDOMINIALE

1.	Premessa	179
2.	Le fonti interne: il regolamento di condominio.	180
2.1.	Regolamenti assembleari.	181
2.2.	Limiti al contenuto del regolamento	182
2.3.	Regolamenti "di origine esterna"	184
2.4.	Mandato al costruttore di predisporre il regolamento	186
2.5.	Regolamenti contrattuali e clausole non contrattuali.	186
2.6.	Regolamenti approvati dall'assemblea con il consenso unanime dei condomini	188
2.7.	Contenuto del regolamento "contrattuale"	189
2.8.	Impugnazione del regolamento contrattuale.	193
3.	Tabelle millesimali. Natura e funzione.	193
3.1.	Approvazione, revisione e modifica delle tabelle millesimali	196
3.2.	Le ipotesi previste dalla norma	198
3.3.	Efficacia costitutiva della sentenza di revisione o modifica delle tabelle. .	200
3.4.	Tabelle millesimali e scioglimento del condominio.	200
4.	Le delibere assembleari	201

CAPITOLO 6

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1.	Inquadramento generale della nuova disciplina.	203
2.	L'assemblea di condominio. Convocazione	205
2.1.	Modalità della convocazione. Assemblea in presenza e da remoto	212
2.2.	Contenuto dell'avviso di convocazione.	215

2.3.	Termine di preavviso	216
2.4.	L'ordine del giorno	217
2.5.	Il principio maggioritario e il criterio della doppia maggioranza	218
2.6.	<i>Quorum</i> costitutivi e deliberativi	219
2.7.	Maggioranze "qualificate"	220
2.8.	Approvazione di innovazioni: convocazione assemblea e <i>iter</i> procedurale.	226
2.9.	Maggioranze per l'approvazione degli interventi agevolati	227
3.	La partecipazione all'assemblea. L'istituto della delega	228
4.	Il presidente e il segretario dell'assemblea	230
5.	Il "processo verbale" dell'assemblea	234
6.	Attribuzioni dell'assemblea	240
7.	La costituzione del "fondo per lavori straordinari"	243
8.	La creazione del sito internet condominiale	245
9.	L'assemblea del supercondominio. Premessa	247
9.1.	Il rappresentante per le assemblee per la gestione ordinaria del supercondominio e per la nomina dell'amministratore	249
9.2.	Delibere per la gestione straordinaria del supercondominio	250
10.	L'impugnazione delle delibere. Premessa	251
10.1.	Delibere nulle e delibere annullabili	252
10.2.	Modalità e termini di impugnazione delle delibere.	255

CAPITOLO 7

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

1.	L'amministratore di condominio. Premessa	257
2.	Tipologie di amministratori dopo la riforma	258
3.	Requisiti per esercitare l'attività. Premessa	258
3.1.	Requisiti morali e civili.	259
3.2.	L'amministratore "condomino"	261
3.3.	L'amministratore "non condomino". Requisiti culturali e formativi	261
3.4.	Criteri e modalità per la formazione iniziale e periodica	262
3.5.	Conseguenze della nomina di soggetto sprovvisto dei requisiti formativi	265
4.	Nomina dell'amministratore. Premessa	266
4.1.	Nomina da parte dell'assemblea	266
4.2.	L'accettazione della nomina	267
4.3.	Nomina da parte dell'autorità giudiziaria	269
4.4.	Durata in carica. Conferma. Dimissioni	271
4.5.	<i>Prorogatio imperii</i>	272
5.	Il compenso dell'amministratore	272
5.1.	Il compenso dell'amministratore "giudiziario"	275
6.	Attribuzioni dell'amministratore. Premessa	275
6.1.	Partecipazione dell'amministratore all'assemblea	276
6.2.	L'esecuzione delle delibere assembleari e la cura dell'osservanza del regolamento	277
6.3.	Tenuta dell'anagrafe condominiale	279

6.4.	Apertura di conto corrente dedicato	282
6.5.	Riscossione dei contributi condominiali	284
6.6.	Doveri dell'amministratore in materia di riscossione.	287
6.7.	Sospensione dei servizi comuni al condomino moroso.	291
6.8.	Dispensa dall'obbligo di agire per la riscossione	292
6.9.	Lo speciale procedimento monitorio per il recupero del credito	293
6.10.	Azione di recupero del credito e dissenso rispetto alla lite	294
6.11.	Strumenti processuali alternativi al procedimento monitorio	295
6.12.	Recupero del credito e mediazione.	295
6.13.	Costituzione di fondo per sopperire alla morosità dei condomini	297
6.14.	Obbligo di comunicare ai creditori i dati dei condomini morosi.	299
6.15.	Morte del condomino moroso	302
6.16.	Disciplina dell'uso delle cose comuni	303
6.17.	Erogazione delle spese	304
6.18.	Atti conservativi delle parti comuni	304
7.	Attribuzioni e obblighi in materia fiscale. Premessa	305
7.1.	Condominio sostituto d'imposta	306
7.2.	Ritenuta d'acconto del 4%	307
7.3.	Ritenuta d'acconto del 20%.	308
7.4.	Gestione delle ritenute d'acconto. Versamenti	308
7.5.	Certificazioni dei versamenti	308
7.6.	Versamenti tardivi e ravvedimento operoso	309
7.7.	Fornitori del condominio	310
7.8.	Locazione di immobile condominiale. Adempimenti fiscali	311
7.9.	Attività di amministratore svolta in forma societaria e obblighi fiscali.	312
7.10.	Imposte e tasse a carico del condominio	313
8.	Attribuzioni e obblighi in materia di sicurezza. Panoramica generale	314
8.1.	Sicurezza degli impianti elettrici. Premessa	319
8.2.	Realizzazione e installazione degli impianti	320
8.3.	Progettazione degli impianti.	321
8.4.	Vecchi impianti elettrici con interruttore differenziale e senza impianto di terra	322
8.5.	Verifica e manutenzione degli impianti elettrici.	322
8.6.	Impianti idrici e sanitari	323
8.7.	Sicurezza e prevenzione nei luoghi di lavoro	323
8.8.	L'Amministratore come committente	324
8.9.	L'Amministratore come datore di lavoro	326
8.10.	Sicurezza ascensori e montacarichi. Premessa.	328
8.10.1.	Verifica periodica di ascensori e montacarichi	329
8.11.	Salubrità dell'acqua potabile	329
9.	Condominio e amianto. Premessa	330
9.1.	Redazione, aggiornamento, conservazione e trasmissione della documentazione	333
9.2.	Emergenza sanitaria e obblighi dell'amministratore	334
10.	Rappresentanza. Premessa	337

10.1. Rappresentanza “sostanziale” o negoziale	339
10.2. Rappresentanza processuale. Legittimazione attiva	340
10.3. Legittimazione passiva	343
10.4. Rappresentanza del supercondominio	345
11. Obblighi al termine del mandato. Passaggio delle consegne	346
12. La cosiddetta “targhetta” dell’amministratore.	348
13. Revoca dell’amministratore da parte dell’assemblea	349
13.1. Revoca da parte dell’autorità Giudiziaria	351
13.2. Ricorso contro i provvedimenti dell’amministratore	357
14. Il consiglio dei condomini.	358

CAPITOLO 8

LE SPESE CONDOMINIALI E LA LORO RIPARTIZIONE

1. Manutenzione ordinaria e straordinaria	363
2. Manutenzione straordinaria “di rilevante entità”	364
3. Regole generali per la ripartizione delle spese	365
4. Spese per le cose destinate a servire i condomini in egual misura	366
5. Spese per cose destinate a servire i condomini in misura diversa	367
6. Le spese per i lastrici solari di uso esclusivo	368
7. Spese per le terrazze a livello	370
8. Spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale	370
9. Spese per la manutenzione e la sostituzione dell’ascensore	373
10. Spese per il servizio di riscaldamento centralizzato. Termoregolazione e contabilizzazione del calore	375
10.1. Termoregolazione.	376
10.2. Le recenti modifiche alla normativa	378
11. Cenni su alcune tipologie di spese	380
12. Altre modalità di ripartizione delle spese	384
13. La ripartizione delle spese nel condominio parziale	385
14. La ripartizione delle spese nel supercondominio	386
15. Spese sostenute dal condomino. Diritto al rimborso.	386

CAPITOLO 9

LE OBBLIGAZIONI CONDOMINIALI

1. Natura delle obbligazioni condominiali	389
2. Nascita delle obbligazioni condominiali	389
3. Circolazione delle obbligazioni condominiali	392
4. Estinzione delle obbligazioni condominiali	393
5. Solidarietà o parziarietà delle obbligazioni condominiali	396
6. Soggetti obbligati al pagamento dei debiti condominiali	397

CAPITOLO 10

CONDOMINIO E CONTABILITÀ

1.	La contabilità condominiale dopo la riforma	407
2.	Il rendiconto dopo la riforma.	408
3.	Il preventivo e il riparto	411
4.	Il revisore condominiale. Premessa.	413
4.1.	Funzione del revisore	414
4.2.	Compiti del revisore	414

CAPITOLO 11

I CONTRATTI DEL CONDOMINIO

1.	Contratto di lavoro subordinato. Nozione e fonti	417
2.	Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati	419
3.	Portiere (o portinaio). Previsioni contrattuali più frequenti.	421
3.1.	Orario di lavoro del portiere	422
3.2.	Mansioni e diritti del portiere. L'alloggio	422
3.3.	Trattamento economico del portiere	424
4.	Contratto d'appalto.	424
4.1.	Garanzie dell'appalto.	425
4.2.	<i>Iter</i> per la delibera e l'esecuzione dei lavori.	428
4.3.	Corrispettivo dell'appalto	429
5.	Contratto d'opera.	429
6.	Condominio e locazione	430
7.	Condominio e assicurazione. Premessa	431
7.1.	Polizza globale fabbricati	432
7.2.	Garanzia danni da acqua	432
7.3.	Garanzia per la ricerca del guasto	433
7.4.	Stipulazione del contratto di assicurazione. Legittimazione	435
7.5.	Ripartizione delle spese per l'assicurazione	438
7.6.	Assicurazione per la responsabilità civile dell'amministratore.	438
8.	Il condominio come consumatore	443

CAPITOLO 12

CONDOMINIO E RESPONSABILITÀ CIVILE

1.	Responsabilità civile in condominio. Cenni introduttivi	449
2.	Responsabilità civile dell'amministratore.	450
3.	Responsabilità del singolo condòmino per danni alle parti comuni e alle proprietà esclusive	451
4.	Responsabilità per fatto altrui in condominio. Premessa	451
5.	Responsabilità da attività pericolose in condominio	453
6.	Responsabilità da custodia. Natura della responsabilità	453
6.1.	Nozione di custodia	454
6.2.	Nozione di cosa in custodia.	456

6.3.	La figura del custode	456
6.4.	Il titolo della responsabilità	457
6.5.	Il “caso fortuito”	458
6.6.	Appalto e responsabilità civile	460
6.7.	Danni derivanti da lastrico solare.	462
6.8.	Infiltrazioni e danno risarcibile	463
6.9.	Furto agevolato dai ponteggi condominiali	464
6.10.	L’amministratore “custode”	465
6.11.	Conduttore e responsabilità da custodia.	466
7.	Responsabilità per rovina di edificio. Natura	468

CAPITOLO 13

CONDOMINIO E RESPONSABILITÀ PENALE

1.	Premessa	471
2.	Reati commissivi e omissivi	471
3.	Reati omissivi propri e impropri	474
4.	Responsabilità omissiva dell’amministratore.	475
5.	Incendio colposo	476
5.1.	Nesso causale nel reato di incendio colposo	478
6.	Infortuni sul lavoro.	479
7.	Omissione di lavori in edifici che minacciano rovina	482
8.	Immissioni in condominio.	484
8.1.	Animali e rumori molesti	485

CAPITOLO 14

CONDOMINIO, ARBITRATO E MEDIAZIONE

1.	Metodi alternativi di risoluzione dei conflitti. L’arbitrato	487
2.	Mediazione. Nozione.	488
3.	Mediazione in materia condominiale.	493
4.	Svolgimento della procedura di mediazione.	498
5.	L’accordo e la sua efficacia esecutiva.	500

CAPITOLO 15

CONDOMINIO, VIDEOSORVEGLIANZA E PRIVACY

1.	Premessa	503
2.	Garante della <i>privacy</i>	504
3.	Adempimenti in ambito condominiale.	504
4.	Il vademecum del Garante	505
5.	Trattamento dei dati in ambito condominiale.	505
6.	Informazioni sulla morosità dei condomini	507
7.	Trattamento di altri dati.	508
8.	Comunicazione e diffusione dei dati	509
9.	Affissione di dati e notizie in spazi condominiali.	512

10. Conto corrente e <i>privacy</i>	513
11. Diritto di accesso ai dati	513
12. Relazione del Garante 2019: precisazioni e chiarimenti	514
13. Emergenza sanitaria e trattamento di dati	516
14. Condominio e videosorveglianza. Premessa	516
14.1. Liceità del trattamento	521
15. Sanzioni	521

CAPITOLO 16

IL SUPERBONUS E GLI ALTRI BONUS FISCALI

1. La novità del “superbonus”	523
2. Sconto in fattura e cessione del credito	523
3. Ambito di applicazione	524
4. Super-ecobonus e super-sismabonus: interventi “trainanti” e “trainati”	525
5. Immobili agevolabili	527
5.1. Immobili agevolabili. Conformità edilizia	527
6. Unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e munite di accesso autonomo	528
7. Limite di unità immobiliari agevolabili	528
8. I beneficiari	529
8.1. Requisiti in capo al beneficiario	530
9. Esclusioni	531
10. Super-ecobonus: il requisito del miglioramento dell’efficienza energetica	532
11. Super-sismabonus: le peculiarità	532
12. Il c.d. “Sismabonus-acquisti”	533
13. Limiti di detrazione e di spesa	534
14. Il sostenimento delle spese. L’arco temporale	537
14.1. Momento di riconoscimento della spesa	538
14.2. Modalità di pagamento	538
15. L’asseverazione richiesta dalla norma	538
16. Il Superbonus in ambito condominiale	539
16.1. Imputazione delle spese e loro detrazione	540
16.2. L’opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito	541
16.3. Edificio di proprietà di un unico soggetto	541
16.4. Interventi sulle parti comuni condominiali e limiti di spesa	542
16.5. Maggioranze per l’avvio dei lavori	542
16.6. Trasmissione delle comunicazioni di cessione del credito	543
16.7. Regolarità edilizia	544
16.8. Installazione di impianto fotovoltaico condominiale. Limite di capacità	544
16.9. Lavori trainati su unità facenti parte del condominio	544
17. Cessione dei crediti fiscali	544
18. L’utilizzo del credito da parte del cessionario	546
19. Visto di conformità	546
20. Comunicazione dell’opzione	548

21. Responsabilità	549
22. I finanziamenti a sostegno dell'operazione.	549
23. Casi particolari	550
24. Interventi comportanti accorpamento o divisione di edifici preesistenti	550
25. Gli altri crediti edilizi	551
26. Parti comuni di edifici condominiali e interventi combinati di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico (c.d. bonus combinato sisma-eco)	553
27. La cessione degli "altri" crediti fiscali per interventi edilizi	553
28. Aspetti giuridici relativi all'approvazione e alla realizzazione degli interventi agevolati. Premessa	553
28.1. <i>I</i> ter da seguire per l'approvazione	556
28.2. Assemblea per la fase preliminare e progettuale	557
28.3. Seconda assemblea per la fase esecutiva	560
28.4. Interventi finalizzati al superbonus invasivi delle proprietà esclusive	562
28.5. Assemblea per la fase conclusiva	562
28.6. Considerazioni finali e rilievi critici.	563
<i>Indice analitico</i>	565

Ha collaborato a questo volume in qualità di consulente tecnico e per la parte grafica: **Giorgio Granello**, Geometra e Consulente Tecnico d'Ufficio per il Tribunale di Treviso e la Corte d'Appello di Venezia.
 Collabora in qualità di Presidente e Vicepresidente a diverse associazioni del settore immobiliare e condominiale.

