

# INDICE

## Capitolo I

### LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

1. I criteri per la ripartizione delle spese... . . . . .	1
2. ...e le incertezze giurisprudenziali . . . . .	17
3. La diversa convenzione . . . . .	21
4. Parti destinate all'uso comune in proprietà esclusiva e onere delle spese . . . . .	30
5. La ripartizione delle spese tra nudo proprietario ed usufruttuario . . . . .	33
6. Il condomino apparente. . . . .	35
7. La natura dell'obbligo di pagare le spese condominiali . . . . .	38
8. Le obbligazioni condominiali tra solidarietà e parziarietà . . . . .	42
9. La nascita e la prescrizione dell'obbligo . . . . .	47
10. Mancata utilizzazione di un servizio e obbligo di contribuire nelle spese di manutenzione. . . . .	56
11. La rinuncia ad un servizio comune in generale ed al servizio di riscaldamento in particolare . . . . .	58
12. I poteri dell'assemblea.... . . . .	65
13. ...e la distinzione tra delibere nulle e delibere annullabili . . . . .	67
14. I poteri dell'amministratore . . . . .	75
15. La ripartizione delle spese relative: a) alla facciata in generale....	78
16. b) ...ed agli elementi decorativi dei balconi in particolare. . . . .	81
17. c) alla manutenzione e "sostituzione" delle scale e dell'ascensore. . . . .	83
18. d) alla pulizia delle scale . . . . .	93
19. e) alla illuminazione delle scale. . . . .	98
20. f) al lastrico solare ed al solaio di copertura dell'ultimo piano .	102
21. g) al lastrico solare in uso esclusivo . . . . .	113
22. h) al lastrico solare in proprietà esclusiva . . . . .	121
23. i) alla terrazza a livello . . . . .	129
24. l) ai solai intermedi. . . . .	140
25. m) al cortile con sottostanti locali di proprietà esclusiva . . . . .	143
26. n) al servizio di riscaldamento . . . . .	146
27. o) al servizio di portierato . . . . .	155
28. p) alla fornitura di acqua . . . . .	161
29. Le spese processuali . . . . .	162
30. Le c.d. spese personali. . . . .	164

31. Il rimborso delle spese anticipate dai condomini in generale...	166
32. ...e nel c.d. condominio minimo . . . . .	171
33. Il rimborso delle spese anticipate dall'amministratore . . . . .	172
34. Mancata prestazione di un servizio e tutela del condomino . . .	178

## Capitolo II

### LE TABELLE MILLESIMALI

1. I rapporti con la gestione del condominio. . . . .	183
2. La forma . . . . .	194
3. I criteri per la formazione. . . . .	195
4. I poteri dell'assemblea. . . . .	198
5. La revisione: a) problemi generali . . . . .	209
6. b) l'errore . . . . .	213
7. c) le mutate condizioni di una parte dell'edificio. . . . .	215
8. d) le tabelle millesimali redatte in applicazione di criteri convenzionali . . . . .	220
9. e) l'efficacia <i>ex tunc</i> o <i>ex nunc</i> della sentenza che accoglie la domanda di revisione delle tabelle millesimali . . . . .	222
10. Il condominio parziale. . . . .	225
11. Lo scioglimento del condominio . . . . .	226

## Capitolo III

### LA MOROSITÀ

1. Ripartizione delle spese e posizione dei creditori del condominio . . . . .	227
2. Gli interessi moratori . . . . .	230
3. Il decreto ingiuntivo: a) generalità . . . . .	232
4. b) il titolo. . . . .	236
5. c) i soggetti passivi . . . . .	237
6. d) l'opposizione ed i suoi rapporti con l'impugnazione della delibera . . . . .	238
7. e) gli effetti dell'accoglimento della opposizione . . . . .	244
8. La responsabilità sussidiaria dei condomini non morosi . . . . .	245
9. La sospensione del condomino moroso dal godimento dei servizi comuni . . . . .	258
10. Il fallimento del condomino moroso . . . . .	265
11. L'esecuzione forzata contro il condomino moroso . . . . .	267
12. La (im)pignorabilità del conto corrente condominiale. . . . .	274

13. La posizione dell'acquirente . . . . .	281
14. La costituzione di un fondo per supplire alla morosità di alcuni condomini . . . . .	287

## Capitolo IV

### I DANNI

1. Le delibere assembleari illegittime . . . . .	291
2. La individuazione dei condomini obbligati nel caso di risarcimento del danno: <i>a)</i> da inadempimento contrattuale . . . . .	293
3. <i>b)</i> da illecito extracontrattuale. . . . .	294
4. Esecuzione di lavori sulle parti comuni e rapporti tra la responsabilità del condominio committente e dell'appaltatore. . . . .	295
5. In particolare: la responsabilità del condominio per furti da ponteggi . . . . .	301
6. Il danno causato da parti comuni ed i rapporti con la responsabilità da cose in custodia . . . . .	304
7. In particolare: <i>a)</i> i danni derivanti da lastrico solare in uso esclusivo . . . . .	316
8. <i>b)</i> i danni derivanti da lastrico solare in proprietà esclusiva . . . . .	321
9. <i>c)</i> i danni derivanti da terrazza a livello . . . . .	324
10. <i>d)</i> i danni derivanti da vizi o gravi difetti di costruzione . . . . .	328
11. <i>e)</i> i danni derivanti da malfunzionamento dell'ascensore . . . . .	336
12. La rovina di edifici . . . . .	344
13. La solidarietà e la ripartizione tra i condomini dei danni. . . . .	347