

INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione</i>	XXXIII
--------------------------------	--------

Parte I

LA STRUTTURA GIURIDICA DEL CONDOMINIO

CAPITOLO 1

PROPRIETÀ SINGOLE E PROPRIETÀ COMUNI

di *Giuseppe Musolino*

1. Il termine 'condominio'	3
2. Condominio in senso stretto e condominio in senso lato: due diverse forme di proprietà	5
2.1. Le due diverse proprietà nelle norme del codice civile	5
2.2. La conferma dei lavori preparatori del codice	6
2.3. La dialettica fra le due forme di proprietà in ragione del limitato campo di azione della disciplina sul condominio negli edifici	7
3. Uso (e possesso) <i>uti condominus</i> e uso (e possesso) <i>uti dominus</i> del bene comune	8
4. I poteri dell'assemblea condominiale riguardano le sole parti comuni	8
5. La funzionalizzazione delle parti comuni alle parti esclusive nella riforma del 2012	9
6. Proprietà comune funzionalizzata e proprietà esclusiva: i limiti posti dal regolamento condominiale	9
7. La prevalenza del momento dominicale sul momento gestionale	11
8. La tesi della persona giuridica collettiva	13
9. La prevalenza del diritto reale nella tesi del condominio come ente di gestione	18
9.1. Il condominio quale ente di gestione	18
9.2. Precisazioni circa la definizione di ente di gestione riferita al condominio	19
10. La coesistenza fra proprietà singole e proprietà comune nella considerazione dottrinale e giurisprudenziale e nella prassi notarile	21

CAPITOLO 2

LA PREVALENZA DELLA NATURA REALE SUL CARATTERE GESTIONALE. CONSEGUENZE PRATICHE

di *Giuseppe Musolino*

1. Conseguenze della prevalenza della realtà nel condominio. La rappresentanza in giudizio del condominio	25
2. La responsabilità per le cose in custodia condominiali	27
3. Le sanzioni per abusi edilizi nel condominio	27

4.	Le notifiche al condominio	28
4.1.	La notifica di atti giudiziari	28
4.2.	La notifica di atti tributari	29
5.	La presentazione del rendiconto da parte dell'amministratore condominiale	29
6.	L'azione per il riconoscimento di una servitù	29
7.	L'usucapione di un bene da aggiungere a quelli comuni	30
8.	La domanda contro il condominio per l'usucapione di una sua proprietà comune	30
9.	Condominio e tutela del consumatore	31
10.	La responsabilità dell'amministratore verso i condòmini	33
11.	La responsabilità contrattuale del condominio	33
12.	Il contratto di assicurazione stipulato dal condominio e la legittimazione ad agire verso l'assicurazione	34

Parte II

IL CONDOMINIO COME DIRITTO DOMINICALE

CAPITOLO 3

LA DISCIPLINA LEGISLATIVA CONDOMINIALE

di *Giuseppe Musolino*

1.	Le norme sul condominio. Comunione <i>pro diviso</i> e comunione <i>pro indiviso</i>	39
2.	Il condominio nel codice civile previgente e nelle leggi speciali	42
3.	Il condominio nel codice attuale	45
4.	L'applicabilità dell'attuale disciplina ai condominii sorti sotto la normativa previgente	47
5.	Il condominio alla luce della Costituzione	49
5.1.	Il <i>focus</i> legislativo sull'appartamento in condominio di cui le parti condominiali sono elemento accessorio	49
5.2.	Condominio e <i>favor</i> costituzionale per l'accessibilità della prima casa	49
5.3.	Condominio e <i>favor</i> costituzionale per il minor sfruttamento del suolo	50
5.4.	Condominio e funzione sociale della proprietà	50

CAPITOLO 4

IL CONDOMINIO E LA PROPRIETÀ

di *Giuseppe Musolino*

1.	Condominio e numero chiuso dei diritti reali	53
2.	La proprietà nell'attuale ordinamento	56
2.1.	Il modello unitario dell'Europa continentale	56
2.2.	Il modello plurale e la disciplina anglosassone	59
3.	Adattabilità dello schema proprietario ai diversi contesti	61
4.	Aspetti di socialità dello schema proprietario	62
5.	La proprietà fra modello individualistico e modello plurale e sociale	63
6.	Condominio e multiproprietà	64
6.1.	Le unità condominiali a godimento periodico	64
6.2.	L'esclusione del regime condominiale nella multiproprietà obbligatoria	65
6.3.	L'esclusione del regime condominiale nella multiproprietà azionaria	65
6.4.	L'esatta individuazione della quota oggetto del diritto	66

6.5.	Multiproprietà e disciplina consumeristica	67
6.6.	Il contratto preliminare di vendita di multiproprietà	68
6.7.	Le spese condominiali e il regolamento di condominio nella multiproprietà	68
6.8.	Il contratto transnazionale sul diritto di multiproprietà	69
6.9.	Aspetti fiscali	69
7.	Il quadro complessivo dei diritti reali nell'attuale ordinamento	71
8.	Il condominio come istituto unitario	72

Parte III

LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

Sezione I

I CARATTERI DEI BENI COMUNI

CAPITOLO 5

I BENI CONDOMINIALI

di *Giuseppe Musolino*

1.	I beni comuni in funzione delle proprietà singolari	79
2.	I beni comuni aggiunti con la riforma del 2012	81
3.	Beni comuni necessari e beni comuni per destinazione	81
4.	Godimento oggettivo e godimento soggettivo delle parti comuni	82
5.	Beni comuni e uso soggettivo	83
6.	Le pertinenze in ambito condominiale	84
7.	La non tassatività degli elenchi dei beni comuni	85
8.	I beni non indicati fra le parti comuni dell'edificio	85

CAPITOLO 6

L'ACQUISTO DEI BENI COMUNI

di *Giuseppe Musolino*

1.	La presunzione di condominialità	87
2.	Osservazioni critiche alla tesi della presunzione	88
3.	La prova della deroga alla condominialità del bene	91
4.	Il titolo contrario alla condominialità del bene	91
4.1.	L'atto negoziale <i>inter vivos</i>	92
4.2.	Il negozio <i>mortis causa</i>	93
4.3.	L'usucapione	93
5.	La nullità delle clausole escludenti i beni comuni	94

Sezione II

I BENI COMUNI NECESSARI

CAPITOLO 7

SUOLO E SOTTOSUOLO, FONDAZIONI, PORTONI, SCALE E FACCIE

di *Giuseppe Musolino*

1.	I beni comuni necessari: il suolo	99
----	---	----

2.	Il vespaio	100
3.	Il sottosuolo	100
4.	Le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i portoni di ingresso, i vestiboli, i portici	101
5.	Le scale e il relativo vano. Gli anditi	102
6.	Scale e sopraelevazione	103
7.	Le facciate	105

CAPITOLO 8

IL CORTILE

di *Giuseppe Musolino*

1.	Il cortile	107
2.	La presunzione di condominialità del cortile e il suo superamento	108
3.	Il cortile accessibile solo attraversando la proprietà di un condomino	110
4.	Cortili e posti auto	110
5.	I cortili trasformati in autorimesse	112
6.	Il cavedio (o chiostrina, vanella, pozzo luce)	112

CAPITOLO 9

IL LASTRICO SOLARE

di *Giuseppe Musolino*

1.	Il lastrico solare	115
2.	Il lastrico solare in proprietà comune	116
3.	Il lastrico solare in proprietà esclusiva	117
4.	La cessione in proprietà a un terzo del lastrico solare e del diritto di sopraelevazione	118
5.	La terrazza a livello	119
6.	Le spese e la responsabilità per la terrazza a livello	119
7.	I danni per le infiltrazioni dalla terrazza a livello	120
8.	Terrazza a livello e sopraelevazione	122
9.	L'usucapione della terrazza a livello	123

CAPITOLO 10

IL TETTO

di *Giuseppe Musolino*

1.	Il tetto, bene eventualmente sopraelevabile, ma non utilizzabile dal singolo, in quanto cosa comune	125
2.	Gli abbaini e i lucernari	127
3.	Il tetto in proprietà esclusiva	127
4.	La trasformazione totale del tetto comune in terrazza a uso esclusivo	128
5.	La trasformazione parziale del tetto in terrazza a uso esclusivo	129
6.	L'altana sul tetto	130
7.	L'utilizzazione del tetto: l'orientamento favorevole	131

Sezione III
I LOCALI PER I SERVIZI IN COMUNE

CAPITOLO 11
IL SOTTOTETTO, LA LAVANDERIA, GLI STENDITOI
di *Giuseppe Musolino*

1.	I locali per i servizi in comune	135
2.	La lavanderia	137
3.	Gli stenditoidi	138
4.	Il sottotetto come bene comune	140
5.	Il sottotetto e la nozione di ultimo piano	143
6.	La trasformazione del sottotetto	146
7.	Piano sottotetto di nuova costruzione e distanze legali	148
8.	Normativa regionale sul sottotetto e giurisprudenza costituzionale	148

CAPITOLO 12
L'ALLOGGIO DEL PORTIERE
di *Giuseppe Musolino*

1.	La portineria (la guardiola e l'alloggio del portiere). L'utilizzo di un appartamento sito in un edificio appartenente a un unico proprietario	151
2.	La fattispecie di non appartenenza al condominio dell'immobile con vincolo di destinazione ad alloggio del portiere	152
3.	La destinazione ad alloggio del portiere successiva alla costituzione del condominio e le obbligazioni <i>propter rem</i>	153
4.	La presenza di un titolo contrario alla condominialità	153
5.	L'appartenenza condominiale dell'alloggio per il portiere	155
6.	Il vincolo costituito con clausola negoziale	158
7.	Il vincolo costituito <i>de facto</i>	159

Sezione IV
LE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO

CAPITOLO 13
POSTI AUTO LEGGE PONTE
di *Alessandro Torroni*

1.	I posti auto realizzati in forza della c.d. legge ponte	163
2.	La novella legislativa introdotta con la legge di semplificazione 2005	167
3.	L'interpretazione della novella da parte della giurisprudenza di legittimità	169
4.	Revisione critica dell'interpretazione giurisprudenziale	170

CAPITOLO 14
POSTI AUTO LEGGE TOGNOLI
di *Alessandro Torroni*

1.	I parcheggi di cui alla l. Tognoli	175
----	--	-----

2.	L'inscindibilità del parcheggio dall'abitazione	178
3.	Le differenze tra i parcheggi l. ponte e i parcheggi l. Tognoli	178
4.	Le deroghe per decreto al regime di inscindibilità	179
5.	La novella legislativa di cui alla l. n. 35 del 2012	180
6.	I parcheggi l. Tognoli realizzati su area privata	180
7.	La concessione di ipoteca separatamente sul posto auto l. Tognoli	185
8.	I parcheggi l. Tognoli realizzati in proprietà superficiaria su area comunale	187

CAPITOLO 15

LE CLAUSOLE SULL'USO DEL PARCHEGGIO CONDOMINIALE. I CONTRATTI DI VENDITA, DI LOCAZIONE E DI *LEASING*

di *Giuseppe Musolino*

1.	Il sorgere del diritto di uso indipendentemente dalla vendita del posto auto	189
2.	La nullità e la sostituzione delle clausole contrarie al diritto di uso	191
3.	Contratto di vendita e mancanza di previsioni circa le aree a parcheggio	193
4.	Contratto di vendita e convenzioni escludenti la destinazione a parcheggio: la destinazione ad area comune cortiliva	193
5.	Contratto di vendita e clausole che non riconoscono il diritto di uso delle aree a parcheggio, riservando su di esse ogni diritto al costruttore-venditore	194
6.	Vendita del posto auto a soggetto diverso dall'acquirente dell'unità immobiliare	195
7.	L'acquisto dell'immobile a corpo e non a misura	197
8.	Il rimedio della nullità parziale delle clausole negoziali che non riconoscono il diritto di uso	197
9.	Il risarcimento del danno per il mancato riconoscimento del diritto di uso sull'area a parcheggio	198
10.	Profili procedurali della domanda di accertamento del diritto di uso delle aree a parcheggio	199
11.	Il corrispettivo della vendita del diritto di uso dell'area a parcheggio	200
11.1.	Il rispetto del sinallagma contrattuale	200
11.2.	Il sorgere del diritto al compenso	200
11.3.	L'offerta del pagamento del corrispettivo al diritto di uso	201
11.4.	La titolarità del diritto al corrispettivo	201
11.5.	La determinazione del corrispettivo per il diritto di uso	202
11.6.	Profili processuali	203
12.	Diritto di uso delle aree a parcheggio e contratto preliminare di vendita	204
13.	Contratto di locazione e diritto di uso delle aree a parcheggio	204
14.	<i>Leasing</i> di un immobile e diritto di uso del posto auto	205

Sezione V

OPERE E IMPIANTI COMUNI

CAPITOLO 16

GLI IMPIANTI CENTRALIZZATI. IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO E DI RISCALDAMENTO

di *Giuseppe Musolino*

1.	Gli impianti centralizzati alla luce della legge di riforma del 2012	209
2.	I volumi tecnici del condominio	210

3.	I collegamenti degli impianti centralizzati. Proprietà condominiale e proprietà singola . . .	211
4.	Le spese per i collegamenti degli impianti centralizzati. L'impianto idrico e fognario . .	212
5.	L'impianto di riscaldamento e la canna fumaria	213
6.	La rinuncia all'impianto centralizzato di riscaldamento, di condizionamento, idrico .	213
7.	La rinuncia all'impianto centralizzato a favore di impianti di riscaldamento autonomi singoli	216
8.	L'impossibilità di allaccio all'impianto centralizzato di riscaldamento rinnovato . .	216
9.	Canna fumaria e rinuncia del singolo proprietario all'impianto centralizzato	217
10.	Le clausole nel regolamento condominiale sulla rinuncia all'impianto centralizzato di riscaldamento	217

CAPITOLO 17

IL SISTEMA CENTRALIZZATO PER LA RICEZIONE RADIOTELEVISIVA. LA VIDEOSORVEGLIANZA

di *Giuseppe Musolino*

1.	L'antenna satellitare centralizzata	219
2.	Gli impianti di videosorveglianza	219
2.1.	Impianti condominiali e tutela della <i>privacy</i> dei condomini e dei terzi	219
2.2.	L'applicazione analogica della disciplina sulla videosorveglianza in condominio .	221

Sezione VI

LE VICENDE DELLE PARTI COMUNI

CAPITOLO 18

LE DESTINAZIONI D'USO DELLE PARTI COMUNI

di *Alessandro Torroni*

1.	Il concetto di destinazione d'uso	225
2.	La modificazione delle destinazioni d'uso	227
3.	Modalità di adozione della delibera	227
4.	La destinazione all'uso individuale di un condomino	228
5.	La tutela delle destinazioni d'uso	229
6.	Conclusione	230

CAPITOLO 19

IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO IN AMBITO CONDOMINIALE

di *Alessandro Torroni*

1.	Nozione	231
2.	Inquadramento giuridico	232
2.1.	Ampliamento delle facoltà di godimento di un singolo condomino su un bene comune	232
2.2.	La qualificazione dell'uso esclusivo come servitù	234
3.	Giurisprudenza contraria al diritto d'uso in ambito condominiale	236
3.1.	Il diritto d'uso esclusivo come servitù irregolare	236

3.2. Il diritto di uso esclusivo come inammissibile diritto reale atipico creato dall'autonomia privata	238
4. La servitù di parcheggio. Prime considerazioni	240
5. L'usucapione della porzione di corte o della servitù di parcheggio	242
6. La destinazione da parte dei condòmini all'uso individuale di un condomino	243
7. La dichiarazione di conformità dei dati catastali e della planimetria	244
8. Il ruolo del notaio	245

CAPITOLO 20

LA DIVISIONE E LA VENDITA DI PARTI COMUNI

di *Alessandro Torroni*

1. Generalità	247
2. La divisione <i>ante</i> riforma	247
3. La divisione <i>post</i> riforma	248
4. La vendita di una parte comune	250

Parte IV

GLI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI

CAPITOLO 21

LA RICEZIONE RADIOTELEVISIVA (UTENZA SINGOLA)

di *Giuseppe Musolino*

1. Gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva. La disciplina vigente . . .	255
2. La vicenda normativa dell'installazione di antenne	256
3. L'antenna da radioamatore	257
4. Natura della norma sugli impianti individuali	257
5. I limiti per l'installazione dell'impianto	258
6. Regolamento condominiale e impianto individuale	259
7. Il diritto di installare antenne nelle parti comuni	260
7.1. La tesi della servitù prediale	260
7.2. La tesi del diritto personale di derivazione costituzionale	261
7.3. La tesi del diritto personale derivante dall'abitare nel condominio	261
7.4. Il diritto di impianto come diritto potestativo	262
8. I poteri dell'assemblea condominiale	263

CAPITOLO 22

LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

di *Giuseppe Musolino*

1. Gli impianti non centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili. Aspetti generali	265
2. L'installazione senza autorizzazione assembleare	266
3. Installazione senza necessità di autorizzazione condominiale e delibera contraria all'installazione	266
4. Delibera contraria all'installazione e interesse alla sua impugnazione	267

5.	L'installazione con autorizzazione assembleare. Le prescrizioni per la stabilità, la sicurezza e il decoro condominiale	267
6.	Le prescrizioni per il pari uso delle parti comuni	268
7.	L'installazione previa delibera autorizzante poi ritirata	269
8.	Le modifiche alle parti comuni considerate per le installazioni	269
9.	Il conduttore e la mancata autorizzazione condominiale all'installazione dell'impianto fotovoltaico	270
10.	Installazione di pannelli fotovoltaici e edilizia vincolata	270
11.	Installazione di pannelli fotovoltaici e rimozione di coperture in <i>eternit</i> o amianto	271
12.	Il diniego di autorizzazione paesaggistica per gli impianti fotovoltaici	271

Parte V

REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TABELLE MILLESIMALI

CAPITOLO 23

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

di *Alessandro Torroni*

1.	La norma	275
2.	Aspetti formali	276
3.	La funzione del regolamento	276
4.	Il mandato in bianco alla predisposizione del regolamento	277
5.	Il regolamento assembleare e contrattuale	278
6.	Il momento in cui si perfeziona l'approvazione del regolamento	281
7.	L'opponibilità del regolamento	282
8.	Il regolamento di condominio nei rapporti tra costruttore e consumatore	284
9.	Le norme inderogabili dal regolamento condominiale	286
10.	Le clausole che limitano il diritto di godimento di singoli condòmini sulle loro proprietà esclusive	287
11.	La tutela del decoro architettonico dell'edificio	289
12.	Le clausole in materia di immissione rumorose	290
13.	Le clausole che regolano i criteri di ripartizione delle spese	291
14.	Le clausole che regolano le spese di riscaldamento o raffreddamento	293
15.	Le clausole che disciplinano il parcheggio degli autoveicoli nelle aree condominiali	294
16.	Le sanzioni per l'inosservanza del regolamento	295
17.	La clausola del regolamento di condominio che prevede interessi moratori o penali	295

CAPITOLO 24

REGOLAMENTO CONDOMINIALE E CLAUSOLE SUGLI ANIMALI

di *Giuseppe Musolino*

1.	La norma costituzionale sulla tutela degli animali	297
2.	Rapporto fra norma costituzionale e norma in tema di regolamento condominiale	299
3.	Le leggi ordinarie circa gli animali: l'art. 1138, n. 5, c.c.	300
4.	Il bilanciamento degli interessi tutelati dalla Costituzione	302
4.1.	Il diritto dell'uomo alla vita	302
4.2.	Il diritto dell'uomo alla salute	303
4.3.	Persona umana e animali	305

5.	Il coordinamento fra l'art. 1138, comma 4, c.c. (tutela dei diritti dei condòmini) e l'art. 1138, comma 5, c.c. (divieto di vietare il possesso di animali)	308
5.1.	Il possesso di animali fra i 'diritti di ciascun condomino' <i>ex</i> art. 1138, comma 4, c.c.	308
5.2.	Il possesso di animali e la disponibilità dei diritti di ciascun condomino . . .	309
6.	Il divieto di vietare gli animali nel regolamento assembleare	310
7.	Il divieto di vietare gli animali nel regolamento contrattuale	311
8.	Il regolamento contrattuale e l'ambito del divieto di vietare la presenza di animali nel condominio	315
8.1.	L'oggetto del divieto di vietare: i soli animali domestici nelle proprietà singole . .	317
8.2.	L'ambito temporale dell'art. 1138, comma 5, c.c.	319
8.3.	I divieti ammissibili nel regolamento condominiale	319
8.4.	<i>Segue.</i> Divieti condominiali e divieto di dare cibo agli animali randagi	320
8.5.	<i>Segue.</i> Divieti condominiali e reato di detenzione per gli animali selvatici o esotici	320
8.6.	<i>Segue.</i> I divieti riguardanti le parti comuni del condominio	322
8.7.	I divieti attinenti a motivi religiosi	322
9.	Locazione dell'immobile condominiale e detenzione di animali	323
10.	I divieti posti da fonti diverse dal regolamento condominiale	323
11.	Aspetti di pubblicità	324

CAPITOLO 25

ANIMALI IN CONDOMINIO. LA RESPONSABILITÀ PER LE IMMISSIONI

di *Giuseppe Musolino*

1.	Le immissioni provocate dagli animali	325
2.	I limiti all'accoglimento di animali nel proprio appartamento	325
3.	Le immissioni olfattive	326
4.	Animali, danno da immissioni e diritto al normale svolgimento della vita familiare .	327
5.	Immissioni animali e diritto alla salute dei condòmini	327
6.	La prova per accertare il livello di normale tollerabilità delle immissioni dovute ad animali	329

CAPITOLO 26

ANIMALI IN CONDOMINIO. LA RESPONSABILITÀ PER LA CUSTODIA

di *Giuseppe Musolino*

1.	L'obbligo di custodia dell'animale in capo al proprietario	331
2.	L'obbligo del mero detentore	331
3.	L'obbligo del custode di cortesia	332
4.	La <i>culpa in vigilando</i> del proprietario dell'animale e le regole cautelari non positivizzate	332
5.	La responsabilità per la detenzione di animali in condominio	333
6.	La responsabilità per gli animali tenuti a scopo di sfruttamento economico	335
7.	La responsabilità per l'affidamento dell'animale a un terzo convivente nell'appartamento condominiale	335
8.	Il diritto al risarcimento dei danni sorge anche senza che l'animale sia di per sé dotato di un proprio dinamismo per cagionare danni	336

9.	L'oggetto della prova liberatoria	336
10.	Reato di lesioni personali colpose e posizione di garanzia del detentore dell'animale. L'esempio del cane	337

CAPITOLO 27

LE TABELLE MILLESIMALI

di *Alessandro Torroni*

1.	Funzione della tabella millesimale	339
2.	Natura giuridica e approvazione delle tabelle millesimali	340
3.	I criteri di formazione delle tabelle millesimali	341
4.	La rettifica o la modifica dei valori millesimali	342
5.	La sentenza che rettifica le tabelle millesimali	343
6.	L'approvazione delle tabelle millesimali dopo la riforma del condominio	344

Parte VI

L'ANAGRAFE CONDOMINIALE E IL PRINCIPIO DELL'APPARENZA

CAPITOLO 28

IL REGISTRO DELL'ANAGRAFE CONDOMINIALE E LA TUTELA DELLA *PRIVACY*

di *Giuseppe Musolino*

1.	L'impianto dell'anagrafe	349
2.	I soggetti da registrare nell'anagrafe condominiale	350
3.	Anagrafe condominiale e applicazione delle norme sulla <i>privacy</i>	351
3.1.	Aspetti generali	351
3.2.	I dati trattabili dall'amministratore condominiale	352
3.3.	La <i>privacy</i> in rapporto agli obblighi informativi a carico dei condòmini	353
3.4.	L'anagrafe condominiale e la sicurezza delle parti esclusive	355
4.	Modalità e forma della comunicazione da parte dei condòmini all'amministratore	356
5.	L'accesso all'anagrafe	356
5.1.	L'accesso da parte dei condòmini	356
5.2.	L'accesso da parte dei terzi	357
5.3.	Il divieto di pubblicazione dei dati del registro negli spazi condominiali	358

CAPITOLO 29

ANAGRAFE CONDOMINIALE E STRUMENTI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

di *Giuseppe Musolino*

1.	La natura di registro privato e il rapporto con gli strumenti di pubblicità immobiliare	359
2.	L'onere di aggiornamento dei dati	360
3.	La responsabilità per il mancato aggiornamento del registro dell'anagrafe	361
3.1.	La responsabilità per l'impianto del registro	361
3.2.	La responsabilità per l'aggiornamento del registro	361
3.3.	Effetti della comunicazione	362

CAPITOLO 30

PRINCIPIO DELL'APPARENZA E DISCIPLINA CONDOMINIALE

di *Giuseppe Musolino*

1.	Principio dell'apparenza e diritti reali sugli immobili condominiali	365
1.1.	Aspetti generali. La tutela dell'affidamento incolpevole	365
1.2.	Natura e conseguenze del principio di apparenza	367
1.3.	Mezzi speciali di pubblicità e principio dell'apparenza	367
1.4.	<i>Segue.</i> Casistica (servitù prediali, contratto preliminare di vendita)	368
2.	L'orientamento a favore dell'irrilevanza in materia condominiale del principio dell'apparenza	369
3.	Apparenza e diritti reali nel condominio. L'immobile in usufrutto	371
4.	<i>Segue.</i> L'immobile in diritto di uso (bene commerciale o professionale) o in diritto di abitazione (bene abitativo)	372
5.	Irrilevanza del principio di apparenza e azioni giudiziali promosse dall'amministratore condominiale	372
6.	L'orientamento minoritario circa la rilevanza del principio dell'apparenza	374
6.1.	Gli argomenti addotti a favore della rilevanza del principio di apparenza	374
6.2.	Casistica giurisprudenziale	375

CAPITOLO 31

LE COMUNICAZIONI AI CONDOMINI E L'ANAGRAFE CONDOMINIALE

di *Giuseppe Musolino*

1.	Il registro dell'anagrafe condominiale, la convocazione delle assemblee e l'invio delle delibere	377
2.	La limitata valenza del registro di anagrafe condominiale: principio dell'apparenza e pubblicità immobiliare nell'orientamento giurisprudenziale attuale	379
3.	Diligenza dell'amministratore e oneri dei condòmini nell'indirizzo giurisprudenziale superato	381
4.	Anagrafe e convocazioni assembleari: la responsabilità dell'amministratore	381
5.	Anagrafe e comunicazione assembleare per il locatore	383
6.	Anagrafe e comunicazione assembleare in caso di <i>leasing</i>	385

Parte VII

CONDOMINIO E DIRITTI OBBLIGATORI

CAPITOLO 32

CONDOMINIO E OBBLIGAZIONI *PROPTER REM*

di *Giuseppe Musolino*

1.	Condominio e obbligazioni <i>propter rem</i> . Aspetti generali	389
2.	Obbligazioni <i>propter rem</i> e responsabilità di ciascun condòmino verso le altre proprietà singole e le parti comuni	390
3.	Obbligazioni <i>propter rem</i> e spese di conservazione nel condominio	391
4.	Condominio e orientamento favorevole alla sostanziale atipicità dell'obligatio <i>propter rem</i> : l'esempio della giurisprudenza sull'alloggio condominiale destinato al portiere	391
5.	Il mutamento della giurisprudenza: la tipicità delle obbligazioni reali	392

6.	L'orientamento prevalente: la tipicità delle obbligazioni <i>propter rem</i> anche in ambito condominiale	393
7.	L'ambulatorietà delle obbligazioni <i>propter rem</i>	396
8.	La causa delle obbligazioni <i>propter rem</i>	398
8.1.	Le fattispecie di esercizio o conservazione del diritto altrui	398
8.2.	I casi di applicazione del principio <i>ubi commodum eius et incommodum</i>	399
9.	Le obbligazioni nascenti per il muro comune	399
10.	La raccolta dei frutti caduti sul fondo del vicino	400
11.	Le obbligazioni sorgenti per l'accesso al fondo altrui operato dal condominio	401
12.	Condominio e indennità derivante dell'obbligazione <i>propter rem</i> ex art. 843 c.c.	402
13.	Le prestazioni accessorie di una servitù	403
14.	Condominio e permanenza ultraventennale dell'obbligazione <i>propter rem</i>	403
15.	Gli obblighi stabiliti con il regolamento condominiale	404
15.1.	Casistica	406
15.2.	La violazione dell'obbligazione	406
16.	Obbligazioni assunte nel preliminare o nel definitivo di compravendita	407
17.	Le obbligazioni assunte nell'atto di donazione di un immobile	408
18.	Le obbligazioni verso i consorzi di urbanizzazione	408
19.	Obbligazioni <i>propter rem</i> nel diritto amministrativo: i casi delle opere di urbanizzazione e della rimozione dei rifiuti	409

CAPITOLO 33

LE SPESE CONDOMINIALI

di *Alessandro Torroni*

1.	Le spese condominiali quali obbligazioni <i>propter rem</i>	411
2.	La responsabilità dei condòmini verso l'esterno	413
2.1.	La tesi dell'obbligazione solidale	414
2.2.	La responsabilità parziaria	414
3.	La riforma del condominio e il nuovo art. 63, comma 2, disp. att. c.c.	416
3.1.	La natura giuridica della responsabilità dei condòmini	417
3.2.	Il fondo speciale per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e per le innovazioni	418
4.	Alienazione dell'unità immobiliare dopo la delibera condominiale, ma prima dell'esecuzione dei lavori	419
4.1.	L'obbligazione nasce con l'esecuzione dei lavori	419
4.2.	L'obbligazione nasce con la delibera condominiale che approva l'esecuzione dei lavori	420
4.3.	La tesi dell'ambulatorietà delle singole prestazioni	422
5.	Aspetti da considerare nella tecnica redazionale	423

CAPITOLO 34

L'AZIONE PER IL RECUPERO DELLE SPESE CONDOMINIALI E I DATI DELL'ANAGRAFE CONDOMINIALE

di *Giuseppe Musolino*

1.	La necessità di verificare i registri di pubblicità immobiliare ai fini di un'azione giudiziale	425
2.	Trasferimento immobiliare: pagamento delle spese condominiali e obbligo di informazione dei condòmini all'amministratore	426

3.	L'obbligazione solidale, ma autonoma, fra alienante e acquirente dell'immobile condominiale	427
4.	Acquisto per usucapione e valore della nota di trascrizione come prova	428
5.	L'opponibilità della simulazione e il diritto del condomino al regolare funzionamento delle assemblee condominiali	429
6.	L'oggetto della comunicazione al terzo e il <i>beneficium excussionis</i> dei condòmini in regola con i pagamenti	432
6.1.	Condòmini morosi e condòmini in regola	432
6.2.	I dati dei condòmini morosi oggetto di comunicazione al creditore	434
7.	Il soggetto debitore della comunicazione: il condominio o l'amministratore in proprio?	437
8.	Natura dell'obbligo di comunicazione al terzo creditore	439
9.	Il contenuto della comunicazione al creditore insoddisfatto	439
10.	La responsabilità per omessa o intempestiva comunicazione	440

Parte VIII

CONDOMINIO E DIRITTI REALI PARZIARI

CAPITOLO 35

LA SUPERFICIE E L'ENFITEUSI URBANA SU IMMOBILE CONDOMINIALE

di *Giuseppe Musolino*

1.	Condominio e diritti reali minori	445
2.	Il superficiario	446
2.1.	L'equiparazione al pieno proprietario e il perimento totale dell'immobile condominiale	446
2.2.	Diritto di superficie e perimento parziale dell'immobile condominiale. La delibera di ricostruzione	447
2.3.	La mancanza della delibera o la delibera contraria alla ricostruzione	448
2.4.	Diritto del superficiario condominiale e patto contrario alla ricostruzione	448
3.	L'enfiteuta urbano	449
3.1.	L'equiparazione al pieno proprietario e il perimento totale dell'immobile condominiale (artt. 963 e 1128 c.c.)	449
3.2.	Perimento parziale dell'immobile e delibera condominiale di ricostruzione	450
3.3.	Perimento parziale dell'immobile condominiale e canone enfiteutico	450
3.4.	Ricostruzione dell'immobile condominiale e obbligo di miglioramento del fondo urbano	451
3.5.	La vendita all'asta del suolo e dei materiali dell'immobile condominiale enfiteutico distrutto	452

CAPITOLO 36

L'USUFRUTTO DI IMMOBILE CONDOMINIALE

di *Giuseppe Musolino*

1.	Condominio e usufrutto	453
2.	Condominio e diritti di uso e di abitazione	453
3.	La partecipazione alle assemblee e la ripartizione dell'esercizio del diritto di voto assembleare	454

4.	I poteri dell'assemblea e le delibere condominiali circa la ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario	455
5.	Conseguenze in tema di spese condominiali dell'opponibilità del diritto reale minore al condominio	457
6.	L'attuale solidarietà fra usufruttuario e nudo proprietario verso il condominio . . .	458
7.	Disciplina sui diritti reali e norme in tema di condominio: la differenza fra innovazioni condominiali e riparazioni del bene in usufrutto	460
8.	La riparazione e la manutenzione dell'immobile condominiale gravato da usufrutto .	461
9.	Il criterio di ripartizione interno delle spese per l'immobile condominiale fra usufruttuario e nudo proprietario	462
10.	L'anticipazione da parte dell'usufruttuario delle spese a carico del nudo proprietario. Aspetti generali	464
11.	Il pagamento da parte dell'usufruttuario degli oneri gravanti sulla nuda proprietà. Gli aspetti sostanziali	465
11.1.	L'esigibilità del credito solo all'estinzione dell'usufrutto	465
11.2.	Il credito del nudo proprietario è infruttifero	465
12.	Profili procedurali	466
13.	L'anticipazione da parte del nudo proprietario delle spese a carico dell'usufruttuario . .	467

CAPITOLO 37

SERVITÙ PREDIALI E PARI USO DELLE PARTI COMUNI

di *Giuseppe Musolino*

1.	Le servitù prediali in rapporto al condominio	469
2.	Il condominio e la titolarità di servitù prediali	471
3.	Le servitù su una parte comune a favore di una proprietà singola. Aspetti generali .	472
4.	Le servitù fra proprietà singole	473
5.	Le servitù a favore di una parte comune. Il passaggio di tubi da una proprietà singola all'altra	473
6.	L'onere fra ciascun piano per l'utilità delle parti comuni	474
7.	L'onere su bene comune a favore di una proprietà singola e il pari uso fra i condòmini .	475
7.1.	Il pari uso della cosa comune. I limiti dell'uso più intenso da parte di un condomino	475
7.2.	Uso più intenso e rispetto della destinazione del bene comune	476
7.2.1.	L'individuazione della destinazione della <i>res</i> comune	477
7.2.2.	Il divieto di modificare la destinazione della cosa comune. Il marciapiede di ingresso a locali terranei	477
7.2.3.	<i>Segue.</i> La trasformazione del tetto in terrazza a uso esclusivo	478
8.	Il pari uso. Casistica	478
8.1.	Il muro perimetrale. La facciata dell'edificio e la vetrina	478
8.2.	Il cancello	479
8.3.	L'apertura di finestre e balconi	479
8.4.	Il ballatoio comune	480
9.	Uso più intenso della cosa comune e servitù prediali	480
10.	Il principio <i>nemini res sua servit</i> nel condominio	482
10.1.	La tesi della rilevanza	482
10.2.	La tesi dell'inapplicabilità	483
11.	La servitù su parte comune a vantaggio di una proprietà singola	485
11.1.	La costituzione della servitù a condominio già sorto	485

11.2. La costituzione della servitù a condominio non sorto	485
12. La servitù su una parte comune a favore di tutte le proprietà singole	487
13. La servitù su un bene comune a vantaggio di terzi	488
14. La servitù a vantaggio o sopra fondi di terzi	489
15. Le spese di gestione di un diritto di servitù in favore di solo alcune proprietà esclusive	490
16. Regolamento condominiale e ripartizione delle spese per la servitù	491
16.1. La ripartizione ordinaria delle spese in base alle quote di proprietà	491
16.2. Il regolamento condominiale derogante alla ripartizione ordinaria delle spese	491
17. La legittimazione dell'amministratore per le azioni <i>negatoria</i> e <i>confessoria servitutis</i>	492

CAPITOLO 38

LA SERVITÙ DI PARCHEGGIO

di *Alessandro Torroni*

1. Premessa	495
2. La tesi contraria alla costituzione della servitù di parcheggio	496
3. La tesi favorevole alla costituzione della servitù di parcheggio	497
4. La specificità dell'utilità riservata e la localizzazione della servitù	499
5. Il rapporto tra servitù di parcheggio e diritto d'uso in ambito condominiale	501

CAPITOLO 39

LA SERVITÙ DI PORTIERATO

di *Giuseppe Musolino*

1. La natura del vincolo di destinazione dell'alloggio del portiere. Verifica della possibilità di uso 'perpetuo' di un immobile condominiale	503
2. La natura di obbligazione <i>propter rem</i>	504
3. Il ripensamento della giurisprudenza di legittimità: l'esclusione della natura di obbligazione <i>propter rem</i>	505
4. La natura di servitù prediale	507
5. Servitù di portierato e servitù di parcheggio: il parallelismo evocato dalla giurisprudenza	509
6. L'opponibilità ai terzi della servitù di portierato	510
6.1. La trascrizione	510
6.2. La clausola specifica accettata negozialmente	511

CAPITOLO 40

CONDOMINIO E RAPPORTI DI VICINATO. FINESTRE, BALCONI E PORTE

di *Giuseppe Musolino*

1. Il rapporto fra le norme sul condominio e la disciplina delle distanze	513
1.1. Aspetti generali	513
1.2. L'uso più intenso del bene condominiale	514
1.3. Il rispetto del decoro architettonico del condominio	514
1.4. <i>Segue</i> . Le inferriate poste su finestre e balconi	515
2. La prevalenza della disciplina condominiale nell'uso dei beni comuni	515
3. Modifiche al bene comune e tesi della pre-occupazione	518
4. Le vedute nel condominio. Prime considerazioni	519

5.	I casi in cui prevale la disciplina sulle vedute. Le vedute e le distanze nelle singole unità condominiali	520
6.	Il regime delle vedute anteriormente alla costituzione del condominio	523
7.	Vedute e parti comuni. Il limite della lesione dei diritti degli altri condòmini	524
8.	Le aperture consentite nei muri condominiali. Le finestre	525
9.	<i>Segue.</i> Le porte	526
10.	<i>Segue.</i> I varchi di accesso	526
11.	<i>Segue.</i> Ampliamento del balcone e trasformazione in veranda	527
12.	L'installazione di un ascensore. L'eliminazione delle barriere architettoniche e la disciplina delle vedute	528
	12.1. Il principio di solidarietà condominiale	528
	12.2. Riforma condominiale del 2012 e maggioranze deliberative	530
13.	Regolamento condominiale e ascensore	531
14.	Modificazioni e innovazioni	531

Parte IX

CONDOMINIO E COMUNIONE

CAPITOLO 41

LA COMUNIONE IN RAPPORTO AI BENI CONDOMINIALI

di *Giuseppe Musolino*

1.	Il condominio e la comunione	537
2.	Gli orientamenti sulla comunione, ripresi per il condominio	539
3.	L'orientamento collettivistico e la persona giuridica come soggetto del condominio .	539
4.	Pretesa soggettività della comunione e del condominio e formazioni sociali <i>ex art. 2</i> Cost.	542
5.	L'orientamento del vincolo di comunità fra i diritti dei contitolari	544
6.	La proprietà plurima parziale	545
7.	La proprietà plurima integrale	546
8.	Un rapporto da genere (comunione) a specie (condominio)	548
	8.1. Il rapporto negli edifici condominiali composti da immobili a proprietà singola. I tratti differenzianti la fattispecie generale da quella edilizia	548
	8.2. La strumentalità dei beni comuni rispetto alle proprietà singole	551
	8.3. Il rapporto negli edifici condominiali con immobili in multiproprietà	553
9.	Il condominio come tipo di comunione	554
10.	Le norme sulla comunione applicabili al condominio	555
11.	L'applicazione delle norme sulla comunione e sul condominio alla multiproprietà .	556

CAPITOLO 42

COMUNIONE LEGALE FAMILIARE E CONDOMINIO

di *Umberto Tosi*

1.	La comunione legale in rapporto alla struttura della proprietà condominiale	559
2.	Gli effetti <i>ex lege</i> della comunione legale e del condominio	561
3.	L'effetto tipo del regime di comunione legale: l'acquisto dell'immobile condominiale a favore della comunione	561
4.	Gli atti di un coniuge senza il consenso dell'altro sull'immobile condominiale . . .	562

5.	L'espressione del voto nell'assemblea per straordinaria amministrazione	563
6.	L'impugnazione della delibera assembleare da parte di un coniuge in comunione .	563
7.	I mutamenti soggettivi del regime patrimoniale coniugale riguardo al condominio .	565
8.	Lo scioglimento della comunione di diritti reali e la nullità per immobili privi di concessione edificatoria	565
9.	La separazione e l'indennità di occupazione della casa coniugale in condominio . .	566
10.	I mutamenti oggettivi della comunione legale circa il condominio	566

Parte X

LA SOPRAELEVAZIONE

CAPITOLO 43

CONDOMINIO E DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE. ASPETTI OGGETTIVI E SOGGETTIVI

di *Giuseppe Musolino*

1.	La sopraelevazione	571
2.	Sopraelevazione e supercondominio	573
3.	Il rapporto del diritto di soprizzo con l'estensione della proprietà fondiaria	574
3.1.	Sopraelevazione e servitù prediali sul fondo	575
3.2.	Interesse del proprietario del suolo e interessi di terzi	575
3.3.	I frazionamenti orizzontali della proprietà	576
4.	Proprietà fondiaria e spazio aereo sovrastante quale concetto di relazione	576
5.	Profili di interpretazione storica	578
6.	La natura della colonna d'aria sovrastante gli immobili	579
7.	La natura dei poteri sullo spazio aereo	581
7.1.	Il mero interesse allo spazio aereo	581
7.2.	La proprietà dello spazio aereo	582
8.	La colonna d'aria sopra gli immobili e il diritto di sopraelevazione	582
9.	L'irrilevanza dell'assenso degli altri condòmini alla sopraelevazione	583
9.1.	La questione per gli immobili costruiti vigente il codice abrogato	583
9.2.	Il <i>favor</i> per la sopraelevazione nel codice vigente	584
10.	Le fattispecie comprese nella sopraelevazione. La nozione di costruzione	585
11.	<i>Segue</i> . Casistica	586
12.	La nozione di sopraelevazione	587
13.	L'innalzamento dell'edificio condominiale mediante costruzione di nuovi piani o nuove fabbriche	588
14.	Gli interventi di semplice innalzamento dell'edificio	589
15.	La trasformazione di locali preesistenti	589
16.	Innovazioni, modificazioni e sopraelevazione	591
17.	Sottotetto e nozione di ultimo piano	592
18.	Aspetti soggettivi. Il proprietario dell'ultimo piano	593
19.	Il proprietario del lastrico solare	594
20.	Gli altri soggetti	594

CAPITOLO 44

DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE. NATURA E LIMITI

di *Giuseppe Musolino*

1.	La natura reale del diritto di sopraelevazione	597
2.	Il diritto di sopraelevazione come diritto reale autonomo	599
3.	Il diritto di sopraelevazione come diritto di superficie o di proprietà	600
4.	Diritto di superficie e attribuzione del diritto di sopraelevazione a un condomino dei piani inferiori all'ultimo	603
5.	Le conseguenze della natura dei poteri sullo spazio aereo e del diritto di sopraelevazione	605
5.1.	I casi di prescrizione del diritto di sopraelevazione	605
5.2.	Diritto di sopraelevazione e usucapione	606
5.3.	Diritto di sopraelevazione, accessione e costituzione di servitù	606
6.	La tutela giudiziale possessoria dello spazio aereo	607
6.1.	Aspetti generali	607
6.2.	La riduzione in pristino	608
7.	I limiti convenzionali al diritto di sopraelevazione	609
8.	I limiti legali al diritto di sopraelevazione	611
9.	<i>Segue.</i> Le condizioni statiche dell'edificio condominiale	612
9.1.	L'assolutezza del limite	612
9.2.	La possibilità di compiere prelievi opere di consolidamento dell'edificio	615
9.3.	Condizioni statiche e azione di <i>restitutio in integrum</i>	616
10.	Condizioni statiche dell'edificio e norme antisismiche	617
10.1.	Le diverse fattispecie di rilevanza del rischio sismico	617
10.2.	Violazione della normativa antisismica e presunzione di pericolosità della sopraelevazione	617
11.	L'aspetto architettonico dell'edificio condominiale	618
11.1.	La nozione di aspetto architettonico <i>ex art.</i> 1127 c.c.	618
11.2.	Aspetto architettonico e decoro architettonico	619
11.3.	L'individuazione del pregiudizio all'edificio condominiale	622
11.4.	Regolamento condominiale e aspetto architettonico	623
11.5.	Nuova sopraelevazione in presenza di precedente modifica architettonica	624
11.6.	Rapporto fra degrado estetico e precedenti alterazioni delle linee dell'edificio	624
11.7.	Aspetto architettonico e sopraelevazione parziale	624
11.8.	Diminuzione del pregio estetico e diminuzione del valore economico	625
12.	La limitazione dell'aria e della luce	626
13.	La violazione delle norme urbanistiche	626
14.	La prescrizione del diritto dei condòmini di opporsi alla sopraelevazione	626
15.	La legittimazione processuale a opporsi alla sopraelevazione	627
15.1.	I condòmini	627
15.2.	L'amministratore del condominio	628
15.3.	Il conduttore	628
16.	La tutela degli interessi dei condòmini contro la sopraelevazione	629

CAPITOLO 45

L'INDENNITÀ PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE

di *Giuseppe Musolino*

1.	L'indennità per l'esercizio del diritto di sopraelevazione	631
----	--	-----

2.	Casistica circa il sorgere dell'indennità	632
2.1.	Il lastrico solare in proprietà esclusiva	632
2.2.	La trasformazione di locali preesistenti	633
3.	Aspetti soggettivi	633
3.1.	Il singolo condomino	633
3.2.	Il condominio	634
4.	La giustificazione dell'indennità	634
4.1.	La tesi dell'arricchimento ingiustificato	634
4.2.	La tesi dell'attribuzione di un potere e della relativa compensazione per gli altri condòmini	635
4.3.	La tesi della responsabilità da atto lecito	637
5.	Il metodo di calcolo dell'indennità	638
5.1.	La determinazione del valore dell'area	638
5.2.	Le operazioni successive per la ripartizione dell'indennità	639
5.3.	La quantificazione dell'indennità non fa stato verso i condòmini non parti nel processo	640
6.	Natura del diritto all'indennità	640
7.	L'esclusione convenzionale dell'indennità	642
8.	<i>Segue.</i> L'esonero dall'indennità in base a contratto stipulato sotto il codice previgente	642
9.	Diritto di sopraelevazione e diritto sulla colonna d'aria sovrastante l'edificio	643
10.	Il valore attribuibile alle clausole sulla colonna d'aria in relazione all'obbligo indennitario	644
11.	Collazione per imputazione e indennità di sopraelevazione	645

Parte XI

IL QUASI CONDOMINIO

CAPITOLO 46

IL CONDOMINIO MINIMO. ASPETTI IMMOBILIARI

di *Giuseppe Musolino*

1.	La configurabilità del condominio minimo	649
2.	La costituzione del condominio minimo	651
3.	La particolare fattispecie del condominio minimo con più di due unità immobiliari	651
4.	La comproprietà delle due unità immobiliari	651
5.	Condominio minimo e villette a schiera	652
6.	L'applicazione della disciplina generale in materia condominiale. Prime considerazioni	653

CAPITOLO 47

CONDOMINIO MINIMO. PROFILI GESTIONALI

di *Giuseppe Musolino*

1.	La disciplina sull'organizzazione interna del condominio minimo	655
2.	La convocazione dell'assemblea	656
3.	Il funzionamento dell'assemblea condominiale	657

4.	Le decisioni da prendere all'unanimità: la nomina dell'amministratore nel condominio minimo	658
5.	<i>Segue</i> . Le delibere per le spese di manutenzione	659
6.	Il ricorso alla decisione giudiziale	660
7.	L'uso del cortile condominiale nel condominio minimo	661
8.	Le situazioni soggettive dei partecipanti nel condominio minimo	661
8.1.	Condominio minimo e predisposizione delle tabelle millesimali	661
8.2.	La ripartizione delle spese comuni	662
8.3.	Il rimborso delle spese sostenute per il condominio minimo	662
8.3.1.	L'orientamento attuale: l'applicazione della norma in tema di condominio	664
8.3.2.	L'orientamento superato: l'applicazione della norma sulla comunione	666
8.4.	Il requisito dell'urgenza	667
8.4.1.	Urgenza e convenienza economica	668
8.4.2.	Urgenza e mera necessità	668
8.4.3.	Urgenza e indifferibilità	669
9.	La divisione delle spese fra i condòmini in caso di condominio minimo	670

CAPITOLO 48

IL CONDOMINIO PARZIALE

di *Giuseppe Musolino*

1.	Il condominio parziale. La costituzione	671
1.1.	Aspetti generali	671
1.2.	L'orientamento contrario alla costituibilità del condominio parziale	674
1.3.	La costituzione mediante delibera condominiale	677
1.4.	L'accertamento giudiziale del condominio parziale	677
2.	Casistica	678
2.1.	Il condominio formato da 'blocchi di edifici'	678
2.2.	La parte dell'edificio adibita a uso commerciale	678
2.3.	Le scale che servono solo una parte dell'edificio	679
2.4.	Il corridoio di accesso a parti in proprietà esclusiva	679
2.5.	Le tubazioni di scarico	679
2.6.	L'impianto di riscaldamento	680
3.	<i>Ratio</i> della figura del condominio parziale	681
4.	La convocazione dell'assemblea e le maggioranze nel condominio parziale	681
5.	La delibera adottata del condominio principale con il voto dell'amministratore delegato dal condominio parziale	682
6.	Il riparto delle spese nel condominio parziale	683
7.	La proprietà dei beni edificati dopo la costruzione dell'edificio a spese solo di alcuni condòmini	684
8.	La legittimazione dell'amministratore a rappresentare il condominio parziale	685
9.	La mancanza di legittimazione processuale del condominio parziale	686
10.	Il rogito di vendita di immobile in un condominio parziale: le clausole nulle	687
11.	La responsabilità aquiliana per i beni in condominio parziale	687

Parte XII
CONDOMINIO E ATTIVITÀ ALBERGHIERA

CAPITOLO 49

B&B E CONDOMINIO

di *Giuseppe Musolino*

1. Attività alberghiera, di affittacamere, di <i>b&b</i> e divieti posti dal regolamento condominiale. Aspetti generali	691
2. I divieti posti dal regolamento: l'interpretazione delle clausole	692
3. La costituzione del condominio in presenza di immobile destinato ad albergo laddove vi siano i presupposti di fatto e di diritto (art. 1117 c.c.)	692
3.1. I termini della questione	692
3.2. Compatibilità del regime privato del condominio con le norme pubbliche per l'attività alberghiera	693
3.3. L'attribuzione del diritto di condominio e il principio <i>accessorium sequitur principale</i>	694
3.4. Compatibilità del regime condominiale con la destinazione alberghiera	695

CAPITOLO 50

CONDHOTEL O CONDOMINIO ALBERGO. NORMATIVA STATALE E REGIONALE

di *Giuseppe Musolino*

1. Il condhotel o condominio albergo. La normativa statale	697
1.1. Il riferimento iniziale nella normativa tributaria	697
1.2. L'introduzione effettiva della figura del condhotel	698
2. La nozione di condhotel	700
3. La disciplina del condhotel nell'ambito civilistico: le norme sul condominio e sulla tutela del consumatore	701
4. <i>Segue.</i> Il regolamento condominiale e la nullità delle relative clausole	703
5. La normativa regionale	704
6. <i>Ratio</i> della nuova possibilità di utilizzazione immobiliare	706
6.1. La riqualificazione delle strutture alberghiere	706
6.2. L'esigenza di evitare interventi speculativi	708
6.3. L'incentivazione degli investimenti per il rilancio dell'impresa turistica	708

CAPITOLO 51

I REQUISITI DEL CONDHOTEL

di *Giuseppe Musolino*

1. La preesistenza di un'attività alberghiera	711
2. Caratteri strutturali immobiliari del condhotel	714
3. L'immobile per l'esercizio alberghiero	715
4. La classificazione alberghiera del condhotel	717
5. La parte residenziale del condhotel	718
5.1. Il servizio autonomo di cucina	718
5.2. L'oggetto della destinazione residenziale	718
5.3. I soggetti della destinazione residenziale	719

5.4.	Il limite di superficie abitativa rispetto al complesso del condhotel	720
6.	La gestione unitaria del complesso immobiliare e i servizi da assicurarsi	720
7.	Le condizioni per l'esercizio del condominio albergo. Le stanze destinate all'attività alberghiera	724
8.	La portineria	725
9.	La gestione unitaria e integrata del condhotel	726
10.	L'intervento di riqualificazione	726

CAPITOLO 52

ATTI NEGOZIALI E AMMINISTRATIVI PER IL CONDHOTEL

di *Giuseppe Musolino*

1.	I soggetti del condominio albergo	727
2.	Le attività necessarie per la realizzazione del condominio albergo	728
3.	Il negozio di trasferimento a terzi delle unità abitative a uso residenziale	730
4.	<i>Segue.</i> Il contenuto minimo e obbligatorio dell'atto di trasferimento immobiliare riguardante le unità abitative a uso residenziale	730
5.	<i>Segue.</i> Gli obblighi del proprietario della struttura/gestore e dei proprietari delle unità residenziali	733
6.	La trascrizione dell'atto di trasferimento	735
7.	La rimozione del vincolo di destinazione alberghiera	735

Parte XIII

CONDOMINIO: LA SUA COSTITUZIONE E GLI ISTITUTI AFFINI

CAPITOLO 53

IL SUPERCONDOMINIO

di *Alessandro Torroni*

1.	Nozione	743
2.	Disciplina applicabile al supercondominio prima della riforma	744
2.1.	Applicazione della disciplina della comunione in generale	744
2.2.	La comunione tra condominii	745
2.3.	Applicazione della disciplina del condominio negli edifici	746
2.4.	La soluzione della delega unitaria all'interno del condominio	748
3.	La disciplina applicabile al supercondominio dopo la riforma	749

CAPITOLO 54

I CONSORZI DI URBANIZZAZIONE E RESIDENZIALI

di *Alessandro Torroni*

1.	Nozione	753
2.	Natura giuridica	754
2.1.	Le differenze con i consorzi tra imprenditori e con i consorzi volontari . . .	754
2.2.	La qualifica come associazioni non riconosciute	755
2.3.	La costituzione di servitù reciproche	756
3.	La posizione della giurisprudenza	757

4.	Un'organizzazione di persone connotata dalla realtà	758
4.1.	Il consorzio di urbanizzazione come "supercondominio"	758
5.	L'adesione al consorzio	761
6.	L'obbligazione di pagare i contributi consortili	762
7.	Il diritto di voto capitario o proporzionale	763
8.	La facoltà di recedere dal consorzio	763
9.	La responsabilità esterna dei consorziati	765
10.	Lo scioglimento del consorzio	765

CAPITOLO 55

CONDOMINIO E MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

di *Alessandro Torroni*

1.	La multiproprietà nella disciplina del condominio	767
2.	La multiproprietà come diritto reale	768
3.	La rinuncia al diritto di multiproprietà	771
4.	La multiproprietà nel codice del consumo, modificato dal codice del turismo	771
4.1.	Le informazioni precontrattuali	772
4.2.	La sottoscrizione del contratto di multiproprietà	773
4.3.	Obbligo di consegna di fideiussione	773
4.4.	Diritto di recesso del consumatore e divieto di pagamento di acconti	774
4.5.	Giurisdizione	775
4.6.	Sanzioni per violazioni del codice del consumo	775

CAPITOLO 56

CONDOMINIO PRECOSTITUITO

di *Alessandro Torroni*

1.	La nascita del condominio	777
2.	Il c.d. condominio precostituito quale elaborazione della prassi notarile	778
3.	La natura giuridica del condominio precostituito	778

Parte XIV

CONDOMINIO E PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

CAPITOLO 57

CONDOMINIO E PUBBLICITÀ

di *Alessandro Torroni*

1.	La trascrizione del regolamento di condominio	785
2.	La trascrizione della limitazione della destinazione delle singole unità immobiliari	787
2.1.	La trascrizione a favore del condominio	787
2.2.	La trascrizione come servitù reciproche	787
2.3.	La trascrizione come vincoli di destinazione	789
3.	L'intrascrivibilità delle obbligazioni <i>propter rem</i>	791
4.	Altre forme di pubblicità interne al condominio	792
4.1.	La pubblicità del regolamento di condominio	792

4.2. La pubblicità del pagamento dei contributi condominiali	792
4.3. L'attivazione del sito internet del condominio	793

CAPITOLO 58

CONDOMINIO E NORMATIVA CATASTALE

di Alessandro Torroni

1. La dichiarazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie	797
2. La finalità della norma	798
3. Individuazione dell'intestatario catastale	798
4. Gli atti soggetti all'obbligo di dichiarazione	802
4.1. Il contratto preliminare	802
4.2. Il mutuo dissenso	802
4.3. Le rinunce abdicative	803
4.4. La divisione a stralcio	803
4.5. L'atto di destinazione patrimoniale	804
4.6. Gli atti costitutivi di servitù	805
5. Il contenuto della dichiarazione di conformità	806
5.1. La dichiarazione di conformità resa dal soggetto non vedente	809
6. Gli immobili oggetto della dichiarazione di conformità: i fabbricati già esistenti che costituiscono unità immobiliari urbane	809
6.1. Le aree di pertinenza della costruzione	811
6.2. Le unità immobiliari escluse dalla normativa	813
6.3. I beni comuni censibili	814
6.4. Garage e posti auto	815
7. La nullità	816
8. L'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato	818
9. L'atto di conferma	819

CAPITOLO 59

CONDOMINIO E IPOTECA

di Alessandro Torroni

1. Estensione dell'ipoteca alle parti comuni condominiali	821
1.1. Parti comuni necessarie e parti comuni facoltative	821
1.2. Il principio di specialità dell'ipoteca	824
1.3. Ipoteca e pertinenze	825
1.4. Conclusione	826
2. La cancellazione dell'ipoteca a favore del condominio	827

<i>Indice bibliografico</i>	829
<i>Indice analitico</i>	855

