

## **SOMMARIO**



	<i>pag.</i>
<b>PRESENTAZIONE</b> . . . . .	XXI
<b>PREMESSA</b> . . . . .	XXIII

CAPITOLO PRIMO

**IL CONDOMINIO IN GENERALE**

1. La nozione di condominio ... . . . .	1
2. ... e l'edificio diviso in due parti da un muro verticale . . . . .	3
3. La nascita del condominio . . . . .	6
4. Il problema della personalità giuridica . . . . .	8

CAPITOLO SECONDO

**IL SUPERCONDOMINIO**

1. La nozione di supercondominio . . . . .	27
2. La nascita del supercondominio . . . . .	27
3. Supercondominio e presunzione di comunione . . . . .	28
4. I poteri degli amministratori dei singoli condominii . . . . .	29
5. Il c.d. regolamento contrattuale del supercondominio . . . . .	30
6. La ripartizione delle spese . . . . .	31

CAPITOLO TERZO

**LE PARTI COMUNI**

1. La non tassatività dell'elenco delle parti comuni ... . . . .	33
2. ... e i poteri dell'autonomia privata . . . . .	35
3. I locali e gli spazi in proprietà esclusiva esterni al perimetro condominiale . . . . .	37
4. La presunzione di condominialità delle parti comuni .... . . . .	40
5. ... e il difetto del rapporto di accessorietà tra parti astrattamente comuni e unità immobiliari in proprietà esclusiva . . . . .	44
6. Il titolo contrario ... . . . .	48
7. ... e i rapporti tra il proprietario esclusivo di una parte comune e gli altri condomini . . . . .	51
8. Il c.d. condominio parziale . . . . .	52
9. Le singole parti comuni: a) il suolo, il sottosuolo e le fondazioni . . . . .	55

10. <i>b)</i> I vani scantinati e le autorimesse . . . . .	58
11. <i>c)</i> Il tetto e il sottotetto . . . . .	60
12. <i>d)</i> Il lastrico solare . . . . .	63
13. <i>e)</i> La terrazza a livello . . . . .	65
14. <i>f)</i> I muri maestri e perimetrali, le pareti interne, i muri di sostegno . . . . .	74
15. <i>g)</i> Le scale ed i pianerottoli . . . . .	77
16. <i>h)</i> I portoni, gli anditi ed i corridoi . . . . .	80
17. <i>i)</i> L'ascensore . . . . .	80
18. <i>l)</i> La portineria e l'alloggio del portiere . . . . .	81
19. <i>m)</i> I c.d. volumi tecnici . . . . .	83
20. <i>n)</i> La canna fumaria . . . . .	84
21. <i>o)</i> I balconi . . . . .	85
22. <i>p)</i> Il cortile . . . . .	87
23. <i>q)</i> Il cavedio . . . . .	89
24. <i>r)</i> Gli spazi adiacenti all'edificio condominiale in generale ... . . . .	90
25. <i>s)</i> ... e il giardino in particolare . . . . .	91
26. <i>t)</i> Le aree destinate a parcheggio . . . . .	92
27. <i>u)</i> Gli impianti idrici . . . . .	92
28. <i>v)</i> L'impianto di riscaldamento . . . . .	95
29. I locali in proprietà esclusiva nei quali sono installati impianti condominiali . . . . .	95
30. Il lastrico solare in proprietà esclusiva . . . . .	96
31. I solai intermedi: l'ambito della comunione ... . . . .	97
32. ... e gli effetti della loro sostituzione . . . . .	99
33. La nullità della rinuncia all'acquisto della comproprietà sulle parti comuni e la distinzione tra condominialità "necessaria" o "strutturale" e condominialità "funzionale" . . . . .	100
34. L'indivisibilità delle parti comuni .... . . . .	103
35. ... e il patto di indivisione . . . . .	107

## CAPITOLO QUARTO

**IL SERVIZIO COMUNE**

1. La nozione di servizio comune . . . . .	109
2. La istituzione di un servizio comune . . . . .	110
3. La modifica di un servizio comune . . . . .	111
4. La soppressione di un servizio comune in generale ... . . . .	112
5. ... e del servizio di portierato in particolare . . . . .	113
6. Mancata prestazione di un servizio e tutela del condomino . . . . .	115
7. La rinuncia al servizio di riscaldamento ... . . . .	118
8. ... e la persistenza dell'obbligo di contribuzione alle spese di conservazione del relativo impianto . . . . .	119
9. La revocabilità del distacco dall'impianto di riscaldamento . . . . .	120
10. C.d. regolamento contrattuale e divieto di rinuncia all'impianto centralizzato di riscaldamento . . . . .	120

11. C.d. regolamento contrattuale, distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento e obbligo di contribuire alle spese per il suo funzionamento . . . . .	122
---	-----

#### CAPITOLO QUINTO

### LE INNOVAZIONI

1. Innovazioni, mutamento della destinazione o modificazioni delle parti comuni prima e dopo della riforma del condominio . . . . .	125
2. La distinzione tra innovazioni e disciplina del godimento delle parti comuni . . . . .	129
3. La distinzione delle innovazioni dalle opere su parti comuni . . . . .	132
4. L'installazione dell'ascensore . . . . .	135
5. Innovazioni e servizio di portierato . . . . .	135
6. Innovazioni ed opere dirette ad adeguare gli impianti comuni alla normativa per essi dettata . . . . .	137
7. Le innovazioni vietate: <i>a)</i> l'inservibilità di parti comuni all'uso o al godimento anche di un solo condomino . . . . .	138
8. <i>b)</i> La normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche . . . . .	143
9. <i>c)</i> Il consenso alla loro realizzazione . . . . .	144
10. La lesione del decoro architettonico: considerazioni generali . . . . .	145
11. La nozione di innovazione gravosa o voluttuaria ... . . . . .	150
12. ... e la posizione del condomino dissenziente . . . . .	152
13. Le innovazioni realizzate ad iniziativa di singoli condomini . . . . .	153
14. La distinzione delle innovazioni dalle modificazioni alle parti comuni ad opera dei singoli condomini per il miglior godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva . . . . .	156

#### CAPITOLO SESTO

### IL GODIMENTO DELLE PARTI COMUNI

1. Il pari uso . . . . .	165
2. La "solidarietà condominiale" . . . . .	170
3. I limiti al godimento delle parti comuni: <i>a)</i> il rispetto della destinazione delle parti comuni . . . . .	173
4. <i>b)</i> L'incorporazione parziale di parti comuni nella proprietà esclusiva . . . . .	175
5. <i>c)</i> L'occupazione parziale di parti comuni in generale . . . . .	176
6. <i>d)</i> L'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili . . . . .	178
7. L'uso particolare o più intenso da quello praticato dagli altri condomini . . . . .	178
8. L'allaccio di nuove utenze . . . . .	180
9. L'uso esclusivo in generale . . . . .	181
10. L'uso esclusivo del lastrico solare . . . . .	182
11. L'usucapione delle parti comuni . . . . .	187

12. L'abuso nel godimento delle parti comuni: <i>a)</i> la condotta . . . . .	190
13. <i>b)</i> L'onere della prova . . . . .	192
14. <i>c)</i> Il risarcimento del danno . . . . .	192
15. I poteri dell'assemblea in generale in ordine alla disciplina del godimento delle parti comuni ... . . . . .	193
16. ... e al godimento del cortile in particolare . . . . .	197
17. L'uso indiretto o turnario . . . . .	200
18. Problemi particolari relativi al godimento di singole parti comuni: <i>a)</i> il tetto . . . . .	202
19. <i>b)</i> Il lastrico solare comune . . . . .	204
20. <i>c)</i> I muri comuni . . . . .	205
21. <i>d)</i> Il sottosuolo . . . . .	213
22. <i>e)</i> Il cortile ... . . . .	218
23. <i>f)</i> ... e la c.d. veduta in appiombo . . . . .	220
24. <i>g)</i> Il lastrico solare in uso esclusivo . . . . .	222
25. Il possesso delle parti comuni ... . . . .	223
26. ... e la sua tutela: <i>a)</i> nei rapporti tra condomini . . . . .	224
27. <i>b)</i> nei rapporti tra condomini e condominio . . . . .	229
28. <i>c)</i> nei rapporti tra condomini e amministratore del condominio . . . . .	230

## CAPITOLO SETTIMO

**I LIMITI DEL GODIMENTO DELLE PARTI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA**

1. L'esecuzione di opere che rechino danno alle parti comuni: <i>a)</i> in generale . . . . .	231
2. <i>b)</i> La lesione del decoro architettonico dell'edificio ... . . . .	234
3. <i>c)</i> ... e il pregiudizio economico . . . . .	238
4. Il mutamento di destinazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva . . . . .	238
5. Il divieto di immissioni: <i>a)</i> nei rapporti tra parti comuni e unità immobiliari in proprietà esclusiva . . . . .	240
6. <i>b)</i> nei rapporti tra unità immobiliari in proprietà esclusiva . . . . .	240
7. L'ammissibilità di servitù: <i>a)</i> tra parti comuni e parti in proprietà esclusiva . . . . .	242
8. <i>b)</i> Tra parti in proprietà esclusiva . . . . .	249
9. Condominio e distanze legali . . . . .	252

## CAPITOLO OTTAVO

**LA SOPRAELEVAZIONE**

1. La natura del diritto di sopraelevazione . . . . .	269
2. La titolarità del diritto di sopraelevare . . . . .	271
3. Il titolo contrario . . . . .	272
4. La nozione di sopraelevazione . . . . .	274
5. La sopraelevazione di una terrazza a livello . . . . .	277

6.	L'esercizio del diritto . . . . .	279
7.	Gli obblighi del condomino che sopraeleva . . . . .	281
8.	Gli effetti della sopraelevazione . . . . .	282
9.	I limiti generali del diritto di sopraelevazione; <i>a)</i> Le condizioni statiche dell'edificio . . . . .	283
10.	<i>b)</i> Il rispetto della normativa antisismica . . . . .	285
11.	<i>c)</i> Il rispetto dell'aspetto architettonico . . . . .	286
12.	Opposizione alla sopraelevazione e prescrizione . . . . .	289
13.	L'indennità di sopraelevazione: <i>a)</i> fondamento . . . . .	291
14.	<i>b)</i> Natura . . . . .	294
15.	<i>c)</i> Calcolo . . . . .	295
16.	<i>d)</i> Rivalutazione monetaria ed interessi . . . . .	298
17.	Proprietà della colonna d'aria soprastante l'edificio ed esonero dal pagamento dell'indennità di sopraelevazione . . . . .	299

## CAPITOLO NONO

**IL REGOLAMENTO**

1.	La natura giuridica del regolamento . . . . .	303
2.	L'obbligo di formazione del regolamento . . . . .	304
3.	L'invalidità della delega al costruttore per la formazione del regolamento . . . . .	304
4.	La forma del regolamento . . . . .	305
5.	Il contenuto del regolamento: <i>a)</i> la disciplina del godimento delle parti comuni . . . . .	306
6.	<i>b)</i> I limiti al godimento delle proprietà esclusive . . . . .	308
7.	L'interpretazione del regolamento . . . . .	311
8.	L'impugnazione del regolamento: la legittimazione passiva ... . . . .	312
9.	... ed i poteri del giudice . . . . .	313
10.	Le sanzioni per le violazioni del regolamento . . . . .	314

## CAPITOLO DECIMO

**LE TABELLE MILLESIMALI**

1.	Mancanza delle tabelle millesimali e ripartizione delle spese . . . . .	317
2.	La competenza dell'assemblea . . . . .	320
3.	I criteri per la formazione delle tabelle millesimali . . . . .	323
4.	La revisione delle tabelle millesimali: <i>a)</i> problemi generali . . . . .	325
5.	<i>b)</i> L'errore rilevante . . . . .	326
6.	<i>c)</i> L'onere della prova . . . . .	327
7.	<i>d)</i> L'efficacia della sentenza che accoglie la domanda di revisione . . . . .	328
8.	La revisione della tabella millesimale predisposta dall'originario unico proprietario dell'edificio . . . . .	332
9.	Il condominio parziale . . . . .	334
10.	Lo scioglimento del condominio . . . . .	334

## CAPITOLO UNDICESIMO

**L'ASSEMBLEA**

## SEZIONE I.

**L'ASSEMBLEA IN GENERALE**

1. La natura giuridica dell'assemblea condominiale . . . . .	338
2. I poteri dell'assemblea in generale . . . . .	338
3. I poteri dell'assemblea in tema: <i>a)</i> di spese . . . . .	340
4. <i>b)</i> Di rapporti contrattuali . . . . .	342
5. <i>c)</i> Di godimento delle parti comuni . . . . .	344
6. <i>d)</i> Di disposizione delle parti comuni . . . . .	345
7. <i>e)</i> Di acquisto di beni immobili destinati a diventare comuni . . . . .	347
8. <i>f)</i> Di godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva . . . . .	347
9. I limiti alla delegabilità dei poteri in tema di amministrazione . . . . .	348
10. L'approvazione del bilancio preventivo . . . . .	349
11. La distinzione tra atti di ordinaria o straordinaria amministrazione ... . .	349
12. ... e l'individuazione delle riparazioni di notevole entità . . . . .	350
13. L'inerzia dell'assemblea . . . . .	352

## SEZIONE II.

**LO SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA**

14. Mancanza delle tabelle millesimali e deliberazioni assembleari . . . . .	354
15. Il potere di convocare l'assemblea . . . . .	355
16. La legittimazione alla partecipazione all'assemblea in generale ... . .	356
17. ... e la posizione dell'usufruttuario e del conduttore in particolare . . . . .	362
18. L'avviso di convocazione . . . . .	363
19. Il luogo della riunione . . . . .	370
20. L'intervallo tra prima e seconda convocazione . . . . .	371
21. La rappresentanza in assemblea e i rapporti tra rappresentante e rappresentato . . . . .	371
22. Assemblea ordinaria e straordinaria: prima e seconda convocazione . . . . .	373
23. L'"aggiornamento" della seduta assembleare . . . . .	373
24. Il calcolo delle maggioranze . . . . .	374
25. Formalità e procedura dell'approvazione delle delibere . . . . .	375
26. Il presidente e suoi poteri . . . . .	378
27. La partecipazione all'assemblea di un condomino in conflitto di inte- ressi col condominio . . . . .	379
28. L'interpretazione delle deliberazioni . . . . .	386
29. Il verbale: <i>a)</i> l'obbligo di redazione . . . . .	386
30. <i>b)</i> I requisiti formali . . . . .	387
31. <i>c)</i> Il contenuto . . . . .	388
32. <i>d)</i> L'efficacia probatoria . . . . .	391



33. L'idoneità delle deliberazioni ad esprimere una volontà negoziale:	
<i>a)</i> da parte del condominio . . . . .	392
34. <i>b)</i> da parte dei condomini . . . . .	393
35. La revocabilità delle delibere . . . . .	395
36. Il c.d. condominio minimo . . . . .	396

## SEZIONE III.

**L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE**

37. La distinzione tra delibere inesistenti, nulle e annullabili. Casistica .	397
38. L'eccesso di potere . . . . .	404
39. La legittimazione alla impugnazione delle delibere nulle . . . . .	406
40. La legittimazione all'impugnazione delle delibere annullabili: <i>a)</i> il condominio dissenziente . . . . .	408
41. <i>b)</i> Il coniuge nel caso di comunione legale . . . . .	409
42. <i>c)</i> Il conduttore . . . . .	409
43. <i>d)</i> L'acquirente . . . . .	410
44. Il difetto di legittimazione dell'utilizzatore in base a contratto di <i>leasing</i> . . . . .	411
45. L'interesse ad agire . . . . .	412
46. Il termine per proporre l'impugnazione . . . . .	414
47. Il giudizio di impugnazione . . . . .	417
48. L'onere della prova . . . . .	418
49. La posizione dei singoli condomini . . . . .	420
50. I limiti del sindacato del giudice . . . . .	421
51. Gli effetti della dichiarazione di nullità o dell'annullamento della deliberazione impugnata . . . . .	424
52. L'esecutività delle deliberazioni impugnate . . . . .	425
53. La sostituzione della delibera impugnata . . . . .	426
54. L'ammissibilità dell'arbitrato e la previsione regolamentare di un tentativo di conciliazione . . . . .	427

## CAPITOLO DODICESIMO

**L'AMMINISTRATORE**

## SEZIONE I.

**LA NOMINA E LA REVOCA**

1. La nomina dell'amministratore ... . . . .	430
2. ... e l'amministratore di fatto . . . . .	432
3. La nomina da parte dell'autorità giudiziaria . . . . .	433
4. La natura del rapporto tra condominio e amministratore . . . . .	433
5. I requisiti di validità della nomina . . . . .	435
6. La prova della nomina . . . . .	435
7. La revoca volontaria . . . . .	438

8.	Il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore: a) la natura . . .	439
9.	b) L'inammissibilità del ricorso per cassazione . . . . .	440
10.	c) La pronuncia sulle spese e il ricorso per cassazione . . . . .	448
11.	d) L'efficacia del provvedimento di revoca . . . . .	449
12.	La nomina dell'amministratore giudiziario: a) la natura del provvedimento . . . . .	450
13.	b) Il compenso . . . . .	450

## SEZIONE II.

**LE ATTRIBUZIONI**

14.	Le attribuzioni dell'amministratore e i poteri dell'assemblea . . . . .	451
15.	La rappresentanza negoziale ... . . . . .	452
16.	... e la ratifica dei contratti stipulati in difetto di legittimazione dell'amministratore . . . . .	456
17.	I lavori di straordinaria manutenzione . . . . .	457
18.	L'esecuzione delle delibere assembleari . . . . .	459
19.	La riscossione dei contributi e l'erogazione delle spese . . . . .	459
20.	La cura dell'osservanza del regolamento di condominio . . . . .	460
21.	La disciplina dell'uso delle parti e della fruizione dei servizi comuni . . . . .	464
22.	Gli atti conservativi in generale ... . . . . .	466
23.	... e l'azione <i>ex art. 1669 c.c.</i> . . . . .	472
24.	I provvedimenti dell'amministratore: a) La legittimità . . . . .	476
25.	b) L'impugnazione . . . . .	477
26.	c) La legittimazione dell'amministratore a ricorrere all'assemblea . . . . .	478

## SEZIONE III.

**GLI OBBLIGHI**

27.	La redazione del rendiconto consuntivo ... . . . . .	478
28.	... e gli effetti della sua approvazione . . . . .	482
29.	Il diritto dei condomini alla consultazione dei documenti contabili ... . . . .	483
30.	... ed alla conoscenza dei dati personali relativi ad altri condomini . . . . .	484
31.	Gli obblighi connessi alla cessazione dell'incarico . . . . .	484
32.	L'inerzia dell'amministratore . . . . .	485
33.	La responsabilità contrattuale ed extracontrattuale dell'amministratore . . . . .	486

## SEZIONE IV.

**LA RAPPRESENTANZA PROCESSUALE**

34.	La rappresentanza processuale del condominio ed i poteri dell'assemblea e del regolamento di condominio . . . . .	492
35.	Morte o cessazione dalla carica dell'amministratore di condominio . . . . .	497
36.	La legittimazione attiva dell'amministratore: a) in generale . . . . .	503
37.	b) Le azioni reali . . . . .	506

38. c) La tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini di origine contrattuale . . . . .	508
39. La legittimazione attiva dei condomini . . . . .	512
40. La legittimazione passiva alternativa dell'amministratore . . . . .	519
41. La legittimazione passiva dell'amministratore: i limiti in generale ... .	520
42. ... e le azioni di natura reale in particolare . . . . .	523
43. L'intervento dei condomini nei giudizi in cui è parte il condominio .	534
44. I poteri dell'amministratore . . . . .	539
45. L'autorizzazione dell'assemblea in generale ... . . . .	540
46. ... e nel caso di impugnazione delle delibere assembleari . . . . .	542
47. Gli effetti della sentenza emessa nei confronti dell'amministratore .	544
48. La notifica degli atti . . . . .	544
49. La notizia all'assemblea . . . . .	548
50. La rappresentanza giudiziale del condominio parziale . . . . .	548

## SEZIONE V.

**LA RESPONSABILITÀ PENALE**

51. La responsabilità dell'amministratore quale committente dei lavori condominiali . . . . .	549
52. L'omesso impedimento di un evento . . . . .	550
53. L'appropriazione indebita ... . . . .	554
54. ... e la legittimazione alla proposizione della querela . . . . .	559
55. La dolosa inesecuzione di un provvedimento del giudice . . . . .	559
56. L'omessa esecuzione di lavori necessari a rimuovere il pericolo di rovina dell'edificio condominiale . . . . .	562
57. Ipotesi particolari . . . . .	563

## CAPITOLO TREDICESIMO

**LE SPESE**

## SEZIONE I.

**LA RIPARTIZIONE**

1. Premessa . . . . .	566
2. Il fondamento della disciplina della ripartizione delle spese . . . . .	568
3. I criteri per la ripartizione delle spese: il principio generale della proporzione fra importo della spesa e valore delle unità immobiliari in proprietà esclusiva ... . . . .	570
4. ... e la deroga nel caso di spese per cose destinate a servire i condomini in misura diversa . . . . .	571
5. Il c.d. condominio parziale . . . . .	581
6. La "diversa convenzione": a) considerazioni generali . . . . .	583
7. b) Il consenso . . . . .	585
8. c) La forma . . . . .	587

9. <i>d)</i> Il campo di applicazione . . . . .	588
10. <i>e)</i> L'opponibilità agli aventi causa dagli originari stipulanti . . . . .	591
11. Proprietà esclusiva di parti dell'edificio condominiale potenzialmente destinate all'uso comune e onere delle spese . . . . .	593
12. La partecipazione del condominio a spese inerenti unità immobiliari in proprietà esclusiva . . . . .	598
13. Il condominio apparente . . . . .	600
14. La posizione dell'usufruttuario . . . . .	602
15. La posizione dell'assegnatario della casa coniugale . . . . .	603
16. Il conferimento in <i>trust</i> di una unità immobiliare in proprietà esclusiva . . . . .	603
17. La natura dell'obbligo di pagare le spese condominiali . . . . .	604
18. La parziarietà delle obbligazioni condominiali ed i suoi limiti . . . . .	608
19. I rapporti tra singoli condomini, condominio e terzi creditori del condominio . . . . .	609
20. La nascita delle obbligazioni condominiali ... . . . .	612
21. ... e la rilevanza dello stato di ripartizione . . . . .	619
22. La prescrizione . . . . .	620
23. La responsabilità dell'acquirente . . . . .	623
24. Mancata utilizzazione di un servizio e obbligo di contribuire nelle spese di manutenzione . . . . .	626
25. I locali esterni all'edificio principale . . . . .	627
26. I poteri dell'assemblea: in tema di approvazione ... . . . .	627
27. ... e di ripartizione provvisoria delle spese . . . . .	628
28. L'errata ripartizione delle spese tra nullità ed annullabilità . . . . .	632
29. Le c.d. spese personali . . . . .	640
30. La ripartizione delle spese relative: <i>a)</i> al tetto . . . . .	641
31. <i>b)</i> Alla facciata . . . . .	642
32. <i>c)</i> Ai balconi . . . . .	643
33. <i>d)</i> Al servizio di riscaldamento . . . . .	645
34. <i>e)</i> Al servizio di portierato . . . . .	651
35. <i>f)</i> Alla fornitura dell'acqua . . . . .	653
36. <i>g)</i> Al cortile che copre locali sottostanti di proprietà esclusiva . . . . .	655
37. <i>h)</i> Ai canali di scarico . . . . .	655
38. <i>i)</i> Alla manutenzione e "sostituzione" delle scale e dell'ascensore . . . . .	656
39. <i>l)</i> Alla pulizia delle scale . . . . .	658
40. <i>m)</i> Alla illuminazione delle scale . . . . .	659
41. <i>n)</i> Al lastrico solare in uso esclusivo . . . . .	660
42. <i>o)</i> Al lastrico solare in proprietà esclusiva . . . . .	666
43. <i>p)</i> Alla terrazza a livello . . . . .	670
44. <i>q)</i> Alla ex abitazione del portiere . . . . .	672
45. Questioni in tema di pagamento . . . . .	673
46. Il rimborso delle spese anticipate dai singoli condomini: <i>a)</i> l'urgenza della spesa . . . . .	676
47. <i>b)</i> Le spese per opere su proprietà esclusive . . . . .	678
48. <i>c)</i> La natura del credito . . . . .	679
49. <i>d)</i> L'inammissibilità del ricorso all'azione di indebito arricchimento . . . . .	679

50. <i>e</i> ) Il condominio c.d. minimo . . . . .	680
51. Il rimborso delle somme anticipate dall'amministratore . . . . .	680

## SEZIONE II.

**LA RISCOSSIONE**

52. La rilevanza dello stato di ripartizione . . . . .	686
53. Il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi: <i>a</i> ) i presupposti per la sua emissione . . . . .	687
54. <i>b</i> ) I soggetti passivi . . . . .	689
55. <i>c</i> ) La provvisoria esecuzione . . . . .	691
56. <i>d</i> ) L'opposizione ... . . . . .	693
57. <i>e</i> ) ... ed i suoi rapporti con l'impugnazione della delibera . . . . .	696
58. L'esecuzione forzata . . . . .	700
59. La natura dell'obbligazione del condomino in regola con i pagamenti . . . . .	701

## CAPITOLO QUATTORDICESIMO

**LO SCIoglimento DEL CONDOMINIO**

1. Le condizioni . . . . .	703
2. La competenza dell'autorità giudiziaria . . . . .	706
3. La legittimazione attiva e passiva nel caso di scioglimento giudiziale . . . . .	707
4. La disciplina delle residue parti comuni . . . . .	709
5. Lo scioglimento in pendenza di giudizio . . . . .	711
6. L'inammissibilità di una fusione tra edifici . . . . .	712

## CAPITOLO QUINDICESIMO

**IL PERIMENTO DELL'EDIFICIO**

1. La nozione di perimento dell'edificio . . . . .	713
2. Gli effetti del perimento totale . . . . .	714
3. Perimento totale e poteri dell'assemblea . . . . .	715
4. La ricostruzione dell'immobile da parte di alcuni condomini . . . . .	716
5. L'imprescrittibilità del diritto a ricostruire . . . . .	717
6. La ricostruzione in caso di perimento parziale . . . . .	718
7. Il rifiuto di partecipare alla ricostruzione . . . . .	721
8. La cessione coattiva dei diritti di un condomino . . . . .	722
9. Le nuove tabelle millesimali . . . . .	723

## CAPITOLO SEDICESIMO

**CONDOMINIO E LOCAZIONE**

1. Il godimento delle parti comuni da parte del conduttore . . . . .	725
2. Il rimborso delle spese condominiali . . . . .	726
3. La partecipazione del conduttore alle assemblee condominiali . . . . .	729

4. Le violazioni del regolamento: la responsabilità del locatore ... . . . .	730
5. ... e del conduttore . . . . .	731

## CAPITOLO DICIASSETTESIMO

**LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL CONDOMINIO**

1. L'esecuzione di delibere assembleari . . . . .	735
2. Le immissioni rumorose provenienti da impianto condominiale . . .	737
3. La responsabilità in generale del condominio nei confronti dei terzi e dei condomini per danni da cose in custodia ... . . . .	737
4. ... ed il suo fondamento . . . . .	741
5. In particolare la responsabilità per danni derivanti: a) da furti da ponteggi . . . . .	744
6. b) Da malfunzionamento dell'ascensore . . . . .	747
7. c) Da lastrico solare in proprietà esclusiva . . . . .	750
8. d) Da lastrico solare in uso esclusivo . . . . .	752
9. e) Da terrazza a livello in proprietà esclusiva . . . . .	757
10. f) Da vizi o gravi difetti di costruzione . . . . .	761
11. La responsabilità per rovina di edifici . . . . .	763
12. La responsabilità del condominio <i>ex art. 2049 c.c.</i> . . . . .	763
13. L'individuazione dei condomini obbligati nel caso di risarcimento del danno da illecito extracontrattuale . . . . .	764
14. I limiti al risarcimento dei danni in favore del condomino danneggiato . . . . .	765
15. La solidarietà delle obbligazioni risarcitorie . . . . .	765
16. La responsabilità per fatto lecito dannoso . . . . .	766

## CAPITOLO DICIOTTESIMO

**IL C.D. REGOLAMENTO CONTRATTUALE**

1. Considerazioni preliminari . . . . .	767
2. Le norme inderogabili dal regolamento di condominio contrattuale .	770
3. I limiti di efficacia del c.d. regolamento contrattuale "predisposto" o adottato all'unanimità . . . . .	772
4. L'impugnazione del c.d. regolamento contrattuale . . . . .	776
5. Le limitazioni al godimento delle parti comuni ... . . . .	777
6. ... e il problema della concessione di un diritto di uso esclusivo . . .	779
7. Le limitazioni al godimento delle proprietà individuali: a) l'ammissibilità . . . . .	784
8. b) La natura . . . . .	785
9. c) I requisiti formali . . . . .	788
10. d) L'interpretazione . . . . .	791
11. e) L'opponibilità . . . . .	795
12. f) La legittimazione alla <i>confessoria servitutis</i> . . . . .	803

13. g) Il mutamento di destinazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva e i poteri del giudice . . . . .	805
14. L'inapplicabilità del principio <i>inadimplenti non est adimplendum</i> . .	805
15. Le modificazioni del c.d. regolamento contrattuale . . . . .	806
<b>INDICE ANALITICO</b> . . . . .	<b>811</b>





## PRESENTAZIONE

Riprende le pubblicazioni la Collana Pratica giuridica, nel segno di una sostanziale continuità editoriale con l'impostazione originaria della raccolta di approfondimenti tematici trasversali ai settori del diritto, calibrata sulla realtà operativa della *law in action*.

Viene dunque conservata, nello spirito della ricerca che anima la Collana, l'attenzione ai modi nei quali si formano le norme, attraverso l'interpretazione e l'applicazione della legge e delle altre fonti del diritto: attività ormai sempre più attente al dialogo con le istanze normative e le sollecitazioni giurisdizionali di carattere sovranazionale.

La fecondità del confronto tra i numerosi formanti che, animando l'esperienza giuridica, concorrono a generare l'immagine di una rete articolata in vari poli decisionali, ciascuno dei quali contribuisce alla riflessione e al raggiungimento di soluzioni destinate ad un continuo bilanciamento di valori, impone il tentativo di non smarrire la visione di insieme dei vari istituti e di conciliare così ogni specifica opzione ermeneutica con i principi che 'governano' i vari settori dell'ordinamento giuridico.

La produzione normativa legata alle variabili contingenze in un sistema sociale fortemente polarizzato e non sempre consapevole della necessità di salvaguardare i valori fondanti della comunità; come pure lo spaesamento, sul piano della prevedibilità decisoria, generato da un contenzioso ipertrofico che non sempre consente soluzioni adeguatamente meditate, impongono uno sforzo di crescente difficoltà. Ricostruire una trama condivisa di criteri procedurali e di verifiche della credibilità razionale delle argomentazioni può consentire, pur con la necessaria attenzione alle peculiarità delle singole vicende, di individuare soluzioni applicative idonee ad inserirsi in un sistema coerente, che riesca, se non a creare un consenso sempre condiviso, almeno a dare un senso unitario sul piano dei valori alle istituzioni che concorrono a regolare la vita comune. In tale ottica, la conservata attenzione alla casistica giudiziaria proverà anche a fornire un ausilio quotidiano ai 'pratici', nel rigoroso tentativo di coniugare la complessità delle questioni affrontate con la sintesi dei risultati conoscitivi.

In questa prospettiva, la Collana aspira a dar conto, nel disegnare la trama degli istituti, della costante necessità di porre in risalto i valori in gioco e di interrogare i protagonisti impegnati nella realtà operativa (l'avvocatura, l'accademia, la magistratura, i centri di riflessione che vivono nella società), dei quali i nostri Volumi raccoglieranno i contributi: ciò tenendo conto della sede naturale

in cui il diritto vive nella società, ossia il processo con i suoi caratteri dialettici e di effettività, ma anche delle aule ideali nelle quali si riflette e si discute del e sul diritto, nella consapevolezza della sua essenzialità per una società democratica.

Il nostro impegno di coordinamento rappresenta, infine, il segno della riconoscenza e del pensiero affettuoso verso Onofrio Fanelli che ha diretto la Collana prima di noi, Maestro di diritto, ma soprattutto di vita, del quale raccogliamo una eredità qualificata dalla costante propensione allo studio e dalla capacità di ascolto sereno delle ragioni altrui.

E. APRILE e G. DE MARZO

## **PREMESSA**

Con il volume si è inteso offrire un quadro degli orientamenti della Corte di cassazione in ordine alle problematiche relative alla interpretazione della normativa in tema di condominio, evidenziandone l'evoluzione, la persistenza di contrasti, le eventuali critiche alle soluzioni proposte.

A tal fine si è ritenuto opportuno, in considerazione della genericità che spesso caratterizza le "massime" ufficiali, inserire, da un lato, anche le motivazioni che sorreggono i principi dalle stesse affermate e, dall'altro, i casi di specie con riferimento ai quali tali principii sono stati applicati.

R. TRIOLA

