

# INDICE SOMMARIO

<i>Indice sistematico generale</i> . . . . .	v
--	---

## **Tomo I**

### CAPITOLO I

#### NATURA ED ESISTENZA DEL CONDOMINIO. SUPERCONDOMINIO. CONDOMINIO PARZIALE. CONDOMINIO MINIMO

<b>Legislazione</b> . . . . .	3
1. <i>Codice civile</i> . . . . .	3
2. <i>Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie</i> . . . . .	4
<b>Bibliografia</b> . . . . .	5
1.1. Qual è la natura giuridica del condominio. . . . .	25
1.2. Qual è il rapporto tra condominio e comunione. . . . .	31
1.3. Qual è il rapporto tra condominio e diritto di superficie. . . . .	37
1.4. Come si costituisce il condominio e se esso può funzionare senza regolamento né tabelle millesimali. . . . .	38
1.5. Se la costituzione del condominio richiede un atto formale o è legata a situazioni obiettive di fatto. . . . .	45
1.6. Se la costituzione del condominio è impedita dall'assenza di licenza di abitabilità. . . . .	45
1.7. Se e con quali modalità al supercondominio si applicano le norme condominiali. . . . .	46
1.8. Come si individua il condominio parziale. . . . .	79
1.9. Se la disciplina del condominio riguarda solo i beni comuni. . . . .	102
1.10. Se richiede il consenso unanime la volontà di unificare più condominii. . . . .	107
1.11. Se e con quali modalità esiste il condominio minimo (riduzione a due dei partecipanti). . . . .	108
1.12. Qual è il domicilio del condominio. . . . .	121
1.13. Se e con quali modalità si costituisce il condominio nel caso di alloggi popolari o di edifici costruiti in cooperativa o comunque con il contributo dello Stato. . . . .	125
1.14. Se si è in presenza di un condominio nel caso di edifici separati da un muro verticale. . . . .	131
1.15. Se e con quali modalità alla multiproprietà si applicano le regole del condominio. . . . .	131
1.16. Se il condominio può assumere la qualifica di "consumatore" ex art. 1469-bis, comma 2, c.c. . . . .	133
1.17. Come si individua lo status di condomino. . . . .	133

CAPITOLO II  
PRESUNZIONE DI COMUNIONE E TITOLO CONTRARIO.  
INDIVISIBILITÀ. ACCESSIONE

Sezione 1

*Presunzione di comunione*

2.1.1.	Come si individuano le parti comuni dell'edificio nel nuovo art. 1117 c.c. . . .	139
2.1.2.	Se la presunzione legale di comunione può riguardare anche edifici distinti. .	154
2.1.3.	Se la presunzione di comunione <i>ex art.</i> 1117 c.c. riguarda anche le cose che per destinazione pertinenziale danno aria e luce a parti comuni. . . . .	160
2.1.4.	Se le iscrizioni tavolari hanno effetti costitutivi al fine di stabilire se un locale sia pertinenza dell'edificio condominiale o di una singola porzione. . . . .	160
2.1.5.	Qual è il titolo idoneo per vincere la presunzione di comunione. . . . .	162
2.1.6.	A chi spetta la prova del "titolo contrario" idoneo a vincere la presunzione di comunione. . . . .	194
2.1.7.	Se deve rivestire <i>ad substantiam</i> la forma scritta il titolo idoneo a vincere la presunzione di comunione. . . . .	196
2.1.8.	Come può essere vinta la presunzione di comunione del suolo. . . . .	199
2.1.9.	Se il regolamento di condominio può costituire titolo contrario alla presunzione di comunione. . . . .	200
2.1.10.	Se la presunzione di bene comune viene meno quando il bene abbia una destinazione particolare. . . . .	205
2.1.11.	Quale valore hanno le planimetrie o i dati catastali al fine della individuazione delle cose comuni. . . . .	219
2.1.12.	Se il titolo contrario idoneo a vincere la presunzione di comunione può essere individuato nell'atto di proprietà del terreno anteriore alla costruzione del fabbricato. . . . .	219
2.1.13.	Se un atto di trasferimento di singola porzione dell'edificio può sottrarre un bene alla destinazione comune. . . . .	219
2.1.14.	Se la presunzione di comunione può essere vinta dal frazionamento-accatamento. . . . .	220
2.1.15.	Se ai fini dell'individuazione delle parti comuni è necessario che il bene appartenga a tutti i condomini dell'edificio. . . . .	223
2.1.16.	Se la proprietà del suolo ha rilevanza per decidere dell'appartenenza di un locale sito nel perimetro dell'edificio condominiale. . . . .	224
2.1.17.	Se le tabelle millesimali possono costituire prova riguardo alla presunzione di comunione. . . . .	224
2.1.18.	Se può affermarsi la condominialità di parti esplicitamente escluse in un atto di vendita. . . . .	227
2.1.19.	Se e con quali modalità l'acquirente può essere escluso dalla comproprietà del lastrico solare. . . . .	228
2.1.20.	Se e con quali modalità può essere superata la presunzione di comunione in relazione ad un'area destinata a verde. . . . .	231
2.1.21.	Se e con quali modalità in sede di successione ereditaria può essere individuata una situazione di condominio. . . . .	231

Sezione 2

*Indivisibilità delle parti comuni*

2.2.1.	Se le parti comuni dell'edificio sono indivisibili. . . . .	235
--------	---	-----

2.2.2.	Se è derogabile l'art. 1119 c.c. che stabilisce l'indivisibilità delle parti comuni..	241
2.2.3.	Se i condomini possono convenire che taluni beni costituiscano parti comuni al fine di estendere il regime della indivisibilità ed inseparabilità.. . . . .	242
2.2.4.	Se nel condominio di due sole persone è possibile dividere le parti comuni. .	242
2.2.5.	Se in un condominio composto da due condomini si può chiedere la divisione dell'impianto di riscaldamento. . . . .	242

Sezione 3

*Accessione*

2.3.1.	Se la normativa sull'accessione si applica al condominio. . . . .	245
2.3.2.	Se va esclusa l'accessione nel caso di costruzioni sporgenti dalla linea verticale dell'edificio in condominio. . . . .	262

Sezione 4

*Questioni particolari*

2.4.1.	Se il trasferimento di un appartamento in condominio comporta il trasferimento delle cose comuni. . . . .	263
2.4.2.	Se il diritto di comproprietà del condomino sul bene comune può estinguersi per non uso. . . . .	267
2.4.3.	Se la rinuncia ai diritti sulla cosa comune è operativa senza necessità di accettazione da parte degli altri condomini. . . . .	268

CAPITOLO III

USUCAPIONE E CONDOMINIO

3.1.	Se per usucapire il bene comune il condomino deve dimostrare la interversione del possesso. . . . .	273
3.2.	Se e con quali modalità si può usucapire un terrazzo di copertura. . . . .	289
3.3.	Se il diritto di calpestio esclusivo del lastrico solare può essere acquistato per usucapione. . . . .	290
3.4.	Se può essere usucapito il sottotetto. . . . .	290
3.5.	Se e con quali modalità può essere usucapita una canna fumaria destinata al servizio di due appartamenti. . . . .	291
3.6.	Se e come può essere acquistato per usucapione l'uso di parcheggio esclusivo..	291
3.7.	Se l'illegittima costruzione in appoggio al muro perimetrale costituisce una lesione del diritto di proprietà degli altri condomini e se può dar luogo alla costituzione per usucapione di una servitù a favore del terzo. . . . .	293

CAPITOLO IV

DIRITTI REALI, SERVITÙ E CONDOMINIO

4.1.	Come si distingue il supercondominio dalla comunione di diritti reali. . . . .	297
4.2.	Se e con quali modalità è consentita la costituzione di una servitù sulle parti comuni. . . . .	299
4.3.	Se l'esercizio della servitù si distingue dal miglior uso del bene comune. . . .	306
4.4.	Se è ipotizzabile una servitù tra le proprietà esclusive di due condomini. . . .	312
4.5.	Se costituisce diritto reale l'attribuzione ad alcuni condomini di posti-auto. . .	313

4.6.	Quali sono i limiti di una servitù attiva di transito nell'androne condominiale..	314
4.7.	Se si ha servitù nel caso del contatore installato da un condomino su porzione di pianerottolo di proprietà esclusiva di altro condomino.. . . . .	317
4.8.	Se i tubi del riscaldamento, che attraversano un appartamento non allacciato all'impianto comune, realizzano una servitù prediale di conduttura di liquidi..	317
4.9.	Se chi esercita la servitù di passaggio può tracciare strisce in vernice sulla pavimentazione di accesso alle autorimesse condominiali.. . . . .	318
4.10.	Se l'assemblea condominiale può costituire a maggioranza una servitù di occupazione stabile del cortile a favore di un solo condomino.. . . . .	319
4.11.	Se è consentito al condomino, che sia proprietario esclusivo del lastrico, costituire una servitù di veduta a vantaggio di terzi. . . . .	321
4.12.	Se dà luogo alla costituzione di una servitù l'apertura di un varco su un muro comune. . . . .	321
4.13.	Se si qualifica come servitù o onere reale il divieto di esercitare negli appartamenti l'attività scolastica. . . . .	324
4.14.	Se può essere costituita una servitù coattiva di passaggio in favore del condominio su una terrazza di proprietà esclusiva. . . . .	327
4.15.	Se l'azione di accertamento di una servitù a carico delle parti comuni va indirizzata nei confronti del condominio in persona dell'amministratore. . . .	327
4.16.	Se una volta costituito il condominio l'originario costruttore può costituire servitù sui beni divenuti comuni. . . . .	327
4.17.	Se comporta la costituzione di una servitù l'installazione nel muro condominiale di due terminali coassiali per lo scarico dei fumi combustibili e per l'aspirazione dell'aria comburente. . . . .	328
4.18.	Se il condominio può chiedere il riconoscimento di un diritto di servitù di passaggio. . . . .	331
4.19.	Se va autorizzata da tutti i condomini la domanda diretta ad ottenere la costituzione di una servitù di transito attraverso la fornace di proprietà di un terzo. . . . .	331

CAPITOLO V

SCIoglimento DEL CONDOMINIO

5.1.	Se e con quali modalità è possibile sciogliere il condominio. . . . .	339
5.2.	Se e con quali modalità nel caso di scioglimento del condominio si applicano le norme sul condominio qualora residuino beni in comune. . . . .	346
5.3.	Se a seguito dello scioglimento del condominio il giudizio già intrapreso va proseguito nei confronti dei condomini separati. . . . .	347
5.4.	Se l'art. 61, disp. att., c.c. può essere utilizzato per fondere in un unico condominio più edifici autonomi. . . . .	347
5.5.	Se e come si può dividere un'area comune a due o più fabbricati. . . . .	347
5.6.	Se si applica la normativa sullo scioglimento del condominio alla fattispecie di eliminazione dell'impianto comune termico con realizzazione di nuovi impianti. . . . .	348
5.7.	Se la disciplina in tema di scioglimento si applica ad immobili privi della concessione edificatoria. . . . .	348

CAPITOLO VI  
INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SERVIZI COMUNI.  
BENI ESCLUSIVI

Sezione 1

*Suolo, sottosuolo e spazio aereo*

6.1.1.	Qual è la nozione giuridica di suolo e sottosuolo comune. . . . .	355
6.1.2.	Se la presunzione di comunione del suolo si estende anche al sottosuolo. . .	370
6.1.3.	Se va esclusa l'appartenenza comune della porzione di suolo su cui insiste una parte dei muri perimetrali destinata a sorreggere un balcone di proprietà esclusiva. . . . .	390
6.1.4.	A chi appartiene il solaio del piano terreno sottostante al pavimento. . . . .	393
6.1.5.	Se uno spazio a livello del suolo di un edificio costruito su piloni può considerarsi bene comune. . . . .	393
6.1.6.	Se le costruzioni tra loro separate rientrano nella presunzione di comunione del suolo. . . . .	393
6.1.7.	Se il suolo adiacente o circostante può rientrare tra le cose comuni. . . . .	394
6.1.8.	Se il proprietario del piano terra ha un diritto esclusivo di superficie sul suolo comune. . . . .	394
6.1.9.	Se la proprietà del suolo spetta pro-quota al condomino quando l'unità immobiliare in condominio è posta in proiezione fuori dal perimetro del suolo comune. . . . .	394
6.1.10.	Se un canale di scarico, pur passando nel sottosuolo comune, può essere di proprietà esclusiva. . . . .	395
6.1.11.	Se la riserva di proprietà di alcuni cantinati a favore del costruttore è opponibile agli acquirenti. . . . .	395
6.1.12.	Se è comune l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni e la prima soletta di un piano interrato. . . . .	395
6.1.13.	Qual è il regime condominiale del vespaio. . . . .	395

Sezione 2

*Muro maestro, perimetrale, facciata,  
balcone, parapetto*

6.2.1.	Se i muri maestri e i muri perimetrali sono beni comuni. . . . .	399
6.2.2.	Se rientrano tra i muri maestri le pareti ed i muri di tramezzo. . . . .	405
6.2.3.	Se sono comuni i muri divisorii tra fabbricati contigui. . . . .	405
6.2.4.	Se la facciata rientra tra i beni comuni. . . . .	406
6.2.5.	Se e con quali modalità il muro portante può appartenere in proprietà esclusiva ad un condomino. . . . .	407
6.2.6.	Se i pannelli esterni di riempimento fra pilastri in cemento armato rientrano nella nozione di muri maestri. . . . .	410
6.2.7.	Se i balconi sono beni comuni. . . . .	411
6.2.8.	Se è comune la piattaforma o soletta del balcone dell'appartamento del piano superiore. . . . .	422
6.2.9.	Se i parapetti sono beni comuni. . . . .	424
6.2.10.	Se il muro di cinta è un bene comune. . . . .	427
6.2.11.	Se costituiscono parti comuni gli sporti chiusi. . . . .	428
6.2.12.	Se la comunione di un muro tra proprietà confinanti è assimilabile al muro condominiale. . . . .	429

6.2.13.	Se l'attribuzione da parte del proprietario dell'intero edificio ad altri della comproprietà del portone, dell'atrio e delle scale si estende ai muri maestri aggettanti sui medesimi beni. . . . .	429
6.2.14.	Se è comune un muro di contenimento di proprietà esclusiva indispensabile per la protezione ed esistenza di un edificio condominiale. . . . .	429
6.2.15.	Se è comune il muro che delimita l'edificio in condominio rispetto ad altro edificio aderente. . . . .	431

Sezione 3

*Tetto, lastrico solare, terrazza sottotetto*

6.3.1.	Se il tetto ed i lastrici solari sono beni comuni. . . . .	435
6.3.2.	Se la terrazza di copertura è bene comune. . . . .	448
6.3.3.	Qual è la distinzione tra lastrico solare e terrazza a livello. . . . .	449
6.3.4.	Se una terrazza a livello può ritenersi esclusiva di un condomino che se ne serve. . . . .	452
6.3.5.	Se il sottotetto è incluso tra le cose comuni indicate dall'art. 1117 c.c. . . . .	457
6.3.6.	Come si dimostra la proprietà di un sottotetto. . . . .	486
6.3.7.	Se è applicabile la presunzione di comunione <i>ex art.</i> 1117 c.c. al tetto posto a copertura dell'autorimessa esterna all'edificio condominiale. . . . .	486
6.3.8.	A chi appartiene lo spazio aereo sovrastante la copertura dell'edificio. . . . .	489
6.3.9.	Se la presunzione di comunione riguarda anche gli abbaini che si aprono sul tetto. . . . .	495
6.3.10.	Se il proprietario della terrazza è anche proprietario della soletta sottostante. . . . .	496
6.3.11.	Se si presume comune una pensilina sovrastante la mansarda. . . . .	496
6.3.12.	Come si risolve il conflitto tra due acquirenti in relazione alla terrazza a livello contigua alle diverse unità immobiliari. . . . .	496
6.3.13.	Se il proprietario esclusivo dell'edificio, in caso di vendite frazionate dell'immobile, può mantenere a sé la proprietà esclusiva del lastrico solare. . . . .	497
6.3.14.	Se è soggetto a trascrizione il negozio con il quale il costruttore riservi a sé il diritto di proprietà del lastrico di copertura. . . . .	497
6.3.15.	Se va esclusa la presunzione di comunione del lastrico solare che assolve unicamente alla copertura di una sola unità immobiliare. . . . .	498

Sezione 4

*Cortile*

6.4.1.	In base a quali elementi il cortile si considera bene comune e se l'accesso individuale al cortile può vincere la presunzione di proprietà comune sancita dall'art. 1117 c.c. . . . .	501
6.4.2.	Se può essere comune un cortile esistente fra edifici appartenenti a proprietari diversi. . . . .	510
6.4.3.	Quale disciplina si applica se un cortile sia comune a due edifici aventi autonomi regolamenti di condominio. . . . .	514
6.4.4.	Se le vanelle o cavedii sono assoggettate allo stesso regime del cortile. . . . .	514
6.4.5.	Come si distinguono le chiostrine dai muri maestri. . . . .	519
6.4.6.	Come si distinguono i cortili dalle terrazze. . . . .	519
6.4.7.	Quali sono gli effetti sulle vedute di un cortile di un condominio che diventi proprietà individuale . . . . .	520

Sezione 5

*Scala, pianerottolo, portone, andito*

6.5.1.	Se la scala che serve di accesso a diversi piani è da presumere bene comune ex art. 1117 c.c. . . . . .	521
6.5.2.	Se le scale appartengono anche ai proprietari dei vani terranei. . . . .	539
6.5.3.	Se è comune la scala di accesso a due edifici limitrofi. . . . .	547
6.5.4.	Se è comune anche il vano in cui si sviluppa la scala. . . . .	549
6.5.5.	Se il sottoscala rientra tra le parti comuni. . . . .	549
6.5.6.	Se il controlucernaio fa parte del vano scale. . . . .	550
6.5.7.	Se viene meno la presunzione di proprietà condominiale delle scale quando il regolamento ne privilegia una. . . . .	550
6.5.8.	Se il pianerottolo può essere di proprietà esclusiva. . . . .	550
6.5.9.	Se può essere attribuito in proprietà esclusiva il pianerottolo dell'ultimo piano. . . . .	554
6.5.10.	Se il pianerottolo costituisce luogo aperto al pubblico. . . . .	555
6.5.11.	Se i portoni sono comuni a tutti i condomini. . . . .	555
6.5.12.	Se gli anditi e gli androni sono comuni a tutti i condomini. . . . .	556
6.5.13.	Se è comune il portone di accesso di edifici limitrofi. . . . .	560
6.5.14.	Se ai fini della concessione edilizia possono considerarsi organismi edilizi i porticati coperti. . . . .	560
6.5.15.	Se il condominio ha potere di intervento in relazione a portici soggetti a servizio di pubblico passaggio. . . . .	560
6.5.16.	Se il corridoio di accesso agli appartamenti è condominiale. . . . .	564

Sezione 6

*Parcheggi, boxes, giardini, viali di accesso*

6.6.1.	Se i parcheggi rientrano tra le parti comuni dell'edificio. . . . .	565
6.6.2.	Qual è la natura giuridica del parcheggio condominiale e se e con quali modalità la vendita di un appartamento ne comporta l'automatico trasferimento all'acquirente. . . . .	587
6.6.3.	Se il locale autorimessa è bene comune ex art. 1117 c.c.. . . . .	660
6.6.4.	Se negli edifici condominiali esiste un "diritto al box". . . . .	661
6.6.5.	Se il condominio può costituire, con delibera, il vincolo pubblicistico di destinazione dell'area a parcheggio. . . . .	662
6.6.6.	Se l'aumento dell'area per il parcheggio comune richiede la concessione di variante. . . . .	662
6.6.7.	Se i box ed i viali di accesso sono comuni a tutti i condomini di un supercondominio. . . . .	668
6.6.8.	Se in tema di spazi riservati a parcheggio spetta al venditore originario l'integrazione del prezzo. . . . .	670
6.6.9.	Se si prescrive il diritto del venditore al pagamento del corrispettivo per il diritto di uso dell'area di parcheggio. . . . .	672
6.6.10.	Se l'accertamento giudiziale dell'integrazione del prezzo può essere successivo al giudizio di riconoscimento del diritto di parcheggio. . . . .	675
6.6.11.	Se la domanda di accertamento del diritto reale di uso dell'area destinata a parcheggio condominiale è nuova rispetto alla domanda di accertamento del diritto di comproprietà. . . . .	677
6.6.12.	Se l'assegnazione ad un condomino di un posto auto ubicato nel cortile significa trasmettergli la proprietà del suolo corrispondente. . . . .	680

6.6.13.	Se una costruzione iniziata prima, ma completata dopo l'entrata in vigore della l. 765/67 può essere considerata nuova. . . . .	680
6.6.14.	Se si prescrive il diritto al parcheggio. . . . .	680
6.6.15.	Se il venditore è tenuto al risarcimento del danno nei confronti dell'acquirente condomino che sia stato privato del diritto di godimento dell'area di parcheggio . . . . .	686
6.6.16.	Se la realizzazione di parcheggi può avvenire in aree anche non limitrofe a quelle ove insistono gli immobili. . . . .	704
6.6.17.	Se sono soggetti a vincoli i parcheggi realizzati in eccedenza . . . . .	710
6.6.18.	Se possono individuarsi responsabilità del costruttore nel caso che lo spazio da adibire a parcheggio non sia stato realizzato. . . . .	728
6.6.19.	Se i giardini rientrano tra le cose comuni. . . . .	729
6.6.20.	Se un muro di sostegno di un giardino di proprietà esclusiva, che sovrasti un terreno condominiale, può essere compreso tra le cose comuni. . . . .	734
6.6.21.	Se rientra nelle parti comuni la copertura a lastrico che assolve anche alla funzione di sostenere un'area verde condominiale . . . . .	734
6.6.22.	Se i parcheggi pertinenziali soggiacciono al contributo di costruzione . . . . .	735
6.6.23.	Se un intervento di ristrutturazione che comporti lavori radicali ed aggiuntivi deve rispettare il rapporto tra unità abitativa e dimensione del posto auto . . . . .	735

Sezione 7

*Canna fumaria*

6.7.1.	Se la canna fumaria è un bene comune. . . . .	741
6.7.2.	Se la canna fumaria può essere di proprietà esclusiva. . . . .	744
6.7.3.	Qual è la disciplina applicabile in tema di distanze legali della canna fumaria. . . . .	746
6.7.4.	Se l'autorizzazione edilizia ad installare una canna fumaria può essere rilasciata al singolo condomino. . . . .	749

Sezione 8

*Ascensore*

6.8.1.	Se l'ascensore può appartenere solo ad alcuni condomini. . . . .	751
6.8.2.	Se l'ascensore è comune ai proprietari del piano terra. . . . .	754
6.8.3.	Se l'ascensore deve considerarsi di proprietà comune anche dei proprietari dei negozi. . . . .	755
6.8.4.	Se deve considerarsi parte comune l'area di base del vano di corsa dell'ascensore. . . . .	756
6.8.5.	Se il servoscala può considerarsi bene comune. . . . .	756

Sezione 9

*Portierato*

Sub-sezione 9.1

*Casa del portiere*

6.9.1.1.	Se i locali per la portineria e l'alloggio del portiere sono parti comuni dell'edificio condominiale. . . . .	759
6.9.1.2.	Se si presume comune un locale destinato a portineria che non faccia parte dell'edificio condominiale. . . . .	765
6.9.1.3.	Qual è il rapporto tra l'alloggio del portiere e il condominio quando l'unico proprietario destini a tale uso un appartamento. . . . .	766



6.9.1.4.	Se la modifica della destinazione pertinenziale dei locali adibiti ad alloggio del portiere richiede l'unanimità dei consensi.. . . . .	766
6.9.1.5.	Se la classificazione catastale di locali "ad uso portineria" può attribuire agli stessi il carattere di parte comune. . . . .	766
6.9.1.6.	Se e in base a quali presupposti i locali per la portineria possono essere sottratti alla presunzione di proprietà comune. . . . .	767
6.9.1.7.	Se può sussistere un rapporto di locazione a favore del portiere per il suo alloggio. E se siffatto contratto si estingue con la cessazione del rapporto di lavoro. . . . .	771
6.9.1.8.	Qual è il giudice competente a decidere sulla domanda di rilascio della casa del portiere. . . . .	774
6.9.1.9.	A quale finalità risponde la somministrazione dell'alloggio del portiere. . . .	775
6.9.1.10.	Se l'esistenza di un contratto di locazione tra il condominio e il proprietario del bene esclude l'esistenza di una servitù di destinazione ad alloggio del portiere..	775
6.9.1.11.	Se è nulla la clausola contenuta in un bando di vendita giudiziaria, e poi trasposta nel regolamento di condominio, che grava un immobile da un vincolo perpetuo di destinazione ad alloggio del portiere. . . . .	776
6.9.1.12.	Se è soggetto a prescrizione per mancato esercizio il vincolo di destinazione dell'appartamento ad alloggio del portiere. . . . .	780

Sub-sezione 9.2

*Servizio di portierato*

6.9.2.1.	Se un singolo partecipante al condominio può rinunciare al servizio di portierato. E se e con quali maggioranze il condominio può sopprimere il servizio di portierato. . . . .	785
6.9.2.2.	Se e come può il portiere svolgere le mansioni di custodia quando il suo alloggio sia compreso in una delle palazzine del condominio. E se l'inquilino può far valere verso il locatore la inadempienza del portiere. . . . .	788
6.9.2.3.	Se spetta la qualifica di portiere a chi è addetto al servizio di un parco con più condomini. . . . .	789
6.9.2.4.	Se è legittimo il rifiuto del portiere di prendere in consegna la corrispondenza recapitata da corrieri privati. . . . .	789
6.9.2.5.	Se l'addetto alla pulizia è da qualificare lavoratore subordinato. . . . .	790
6.9.2.6.	Se è configurabile un rapporto di lavoro subordinato nel caso di un condomino che svolge attività di pulizia. . . . .	791
6.9.2.7.	Se è a carico del condominio la retribuzione delle prestazioni di fatto del sostituto. . . . .	792
6.9.2.8.	Se ha natura di lavoro autonomo il servizio di portineria e di manutenzione senza alcuna continuità di prestazioni. . . . .	792
6.9.2.9.	Se è sanzionabile penalmente l'inosservanza dell'obbligo per i portieri di rinnovazione annuale dell'iscrizione nell'apposito registro. . . . .	792
6.9.2.10.	Se costituisce grave inadempimento il comportamento del portiere di uno stabile che non abita l'alloggio di servizio messo a sua disposizione dal condominio. . . . .	793
6.9.2.11.	Se il portiere ha il diritto di scegliere il mese di agosto come periodo di ferie..	793
6.9.2.12.	Quali sono le funzioni che può assumere il portiere.. . . . .	793

Sezione 10

*Impianto di riscaldamento*

6.10.1.	Se e con quali modalità è comune l'impianto di riscaldamento. . . . .	795
---------	---	-----

6.10.2.	Se sono comproprietari dell'impianto di riscaldamento i proprietari dei locali di proprietà esclusiva non raggiunti dalle diramazioni dello stesso impianto. . . . .	801
6.10.3.	Se i proprietari delle mansarde possono vantare un diritto di condominio sull'impianto centralizzato di riscaldamento. . . . .	802

Sezione 11

*Altri impianti, servizi e beni comuni*

6.11.1.	Se i locali, nei quali sono installati impianti condominiali, possono essere di pertinenza esclusiva. . . . .	807
6.11.2.	Fino a qual punto l'impianto idrico è di proprietà del condominio. . . . .	807
6.11.3.	Se un locale destinato a sede delle riunioni condominiali può considerarsi cosa comune. . . . .	810
6.11.4.	Se rientra tra i servizi comuni la gestione del ristorante e del bar destinati al condominio nei rapporti tra i condomini di un "residence" e la società costruttrice. . . . .	810
6.11.5.	Se il pavimento in vetrocemento di una galleria condominiale deve considerarsi in proprietà comune di tutti i condomini. . . . .	811
6.11.6.	Se può considerarsi cosa comune la scogliera che insiste in uno specchio d'acqua antistante l'edificio condominiale. . . . .	811
6.11.7.	Se si presume comune l'impianto di scarico delle acque provenienti dagli appartamenti. . . . .	814
6.11.8.	Se le verande possono essere considerate beni comuni. . . . .	825
6.11.9.	Se può essere considerata costruzione una roulotte incardinata al suolo. . . . .	826
6.11.10.	Se rientrano tra le parti comuni i volumi tecnici. . . . .	826
6.11.11.	Se il lucernaio è bene comune. . . . .	827
6.11.12.	Se il cavedio è un bene comune. . . . .	830
6.11.13.	Se il "pozzo luce" è bene comune. . . . .	832
6.11.14.	Se un tubo installato in un muro condominiale può ritenersi di proprietà comune. . . . .	832
6.11.15.	Se in base al nuovo art. 1117 l. 220/12 i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per la ricezione rete televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, rientra tra le parti comuni dell'edificio in condominio. . . . .	833
6.11.16.	Se può configurarsi un impianto elettrico comune a tutti i condomini. . . . .	834

CAPITOLO VII

USO DEI BENI E SERVIZI COMUNI. BENI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

<b>Legislazione</b> . . . . .	839
1. <i>Codice civile</i> . . . . .	839
<b>Bibliografia</b> . . . . .	843

Sezione 1

*Uso, innovazioni e modifiche*

Sub-sezione 1.1

*Criteri generali*

7.1.1.1.	Come si individua l'uso consentito o vietato delle parti e dei servizi comuni. . . . .	859
----------	--	-----

7.1.1.2.	Come si individuano le innovazioni consentite della cosa comune e come si distinguono le modificazioni dalle innovazioni. . . . .	899
7.1.1.3.	Quali sono i criteri per individuare le innovazioni gravose o voluttuarie. . . .	923
7.1.1.4.	Cosa si intende per pari uso della cosa comune. . . . .	929
7.1.1.5.	Se è vietata la innovazione che importi l'inservibilità della cosa comune. . . .	942
7.1.1.6.	Quali sono i limiti per il condomino per l'esecuzione di opere sulla cosa comune. . . . .	944
7.1.1.7.	Se l'uso della cosa comune può concretarsi in un'occupazione permanente. . .	945
7.1.1.8.	Se è possibile l'esistenza, in favore del singolo condomino, di particolari diritti di utilizzazione dei beni comuni. . . . .	952
7.1.1.9.	Se per la sussistenza dell'alterazione è necessario che la cosa comune sia in funzione. . . . .	958
7.1.1.10.	Se il condomino proprietario esclusivo di una cosa necessaria all'uso comune deve rispettarne la destinazione obiettiva alla utilità generale del condominio..	959
7.1.1.11.	Se è vietato al condomino di attrarre la cosa comune nell'orbita della propria disponibilità esclusiva. . . . .	959
7.1.1.12.	Se il condomino conserva il compossesso delle parti comuni anche nell'ipotesi in cui sia cessato l'uso attuale della cosa. . . . .	970
7.1.1.13.	Come si distinguono le innovazioni dalle opere di manutenzione. . . . .	970
7.1.1.14.	Se il divieto di modificare la cosa comune opera anche in relazione alle porzioni del bene comune attribuite in godimento separato ai comproprietari..	971
7.1.1.15.	Se è legittimo l'accordo fra i condomini di un edificio nell'assegnare a ciascuno l'uso di una porzione della cosa comune. . . . .	972
7.1.1.16.	Se il limite al diritto di godimento spettante a ciascun condomino, fissato nel regolamento contrattuale di condominio, può essere modificato solo con il consenso unanime dei condomini. . . . .	972
7.1.1.17.	Se e con quali modalità è consentito l'uso frazionato del bene comune.. . . .	973
7.1.1.18.	Se è consentito l'uso turnario del bene comune. . . . .	975
7.1.1.19.	Qual è la nuova normativa fissata dalla l. 220/12 sulle modificazioni d'uso. . .	977

Sub-sezione 1.2

*Decoro architettonico*

7.1.2.1.	Come si individua il decoro architettonico dell'edificio come limite alle innovazioni e agli interventi nel condominio.. . . .	982
7.1.2.2.	Se per la tutela del decoro architettonico occorre che l'edificio presenti particolari pregi artistici. . . . .	1013
7.1.2.3.	Se l'autorizzazione della pubblica autorità preposta alla tutela delle bellezze naturali ed artistiche è rilevante rispetto a modifiche che intaccano il decoro architettonico dell'edificio.. . . .	1019
7.1.2.4.	Se in relazione all'alterazione del decoro architettonico ha rilevanza la visibilità delle innovazioni contestate. . . . .	1020
7.1.2.5.	Se precedenti interventi modificativi possono avere rilevanza ai fini della valutazione dell'alterazione del decoro architettonico. . . . .	1023
7.1.2.6.	Se vi può essere lesione del decoro architettonico nel caso di variazioni effettuate all'interno dell'unità immobiliare. . . . .	1028
7.1.2.7.	Se gli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva rientrano nel decoro dell'edificio.. . . .	1031

Sub-sezione 1.3

*Locazione del bene condominiale*

7.1.3.1.	Se il singolo condomino può cedere o locare il suo diritto sulle parti comuni senza cedere o locare il suo diritto sul bene esclusivo. . . . .	1034
7.1.3.2.	Se il singolo condomino può stipulare il contratto di locazione dell'immobile comune. . . . .	1035
7.1.3.3.	Se il singolo condomino può chiedere in giudizio la determinazione del canone di un locale condominiale concesso in locazione e/o agire per la tutela degli interessi comuni. . . . .	1047
7.1.3.4.	Se spetta ad un singolo condomino il diritto di far cessare la locazione del bene comune. . . . .	1051
7.1.3.5.	Se costituisce innovazione la locazione ad alcuni condomini di un servizio comune e dei relativi locali. . . . .	1055
7.1.3.6.	Se il condominio può concedere in locazione un locale non più destinato a portineria. . . . .	1056
7.1.3.7.	Se è legittima la locazione della facciata. . . . .	1056
7.1.3.8.	Se e con quali modalità è legittima la locazione di un immobile ad uno dei comproprietari. . . . .	1058

Sub-sezione 1.4

*Concessione edilizia e condono*

7.1.4.1.	Se è rilevante nei rapporti condominiali la non conformità alla concessione edilizia delle opere eseguite da un condomino. . . . .	1059
7.1.4.2.	Se il condominio può dolersi della destinazione di un appartamento in contrasto con la licenza edilizia. . . . .	1062
7.1.4.3.	Se il condono edilizio può sanare la realizzazione di opere illegittime da parte del singolo condomino. . . . .	1063
7.1.4.4.	Se è opera soggetta a concessione edilizia la trasformazione di un balcone in veranda. . . . .	1064
7.1.4.5.	Se per installare una tettoia è necessaria la concessione edilizia. . . . .	1065
7.1.4.6.	Se è necessario una concessione edilizia per l'installazione di un'antenna sul tetto. . . . .	1066
7.1.4.7.	Se è legittima la sanatoria di una canna fumaria per scarico proveniente dai forni di una pizzeria. . . . .	1066
7.1.4.8.	Se è condonabile la piscina condominiale. . . . .	1068

Sub-sezione 1.5

*Atti emulativi - Fattispecie particolari*

7.1.5.1.	Se può costituire atto emulativo l'opposizione di un condomino all'ammodernamento dell'edificio. . . . .	1071
7.1.5.2.	Se può aversi atto emulativo nel caso che il proprietario installi una telecamera sul muro di recinzione. . . . .	1071
7.1.5.3.	Se costituisce atto di emulazione l'apposizione sul terrazzo di piante di alto fusto. . . . .	1074
7.1.5.4.	Se può costituire atto emulativo l'opposizione di un condomino alla ricostruzione dell'edificio. . . . .	1074
7.1.5.5.	Se è consentita la divisione orizzontale di un appartamento con esaurimento totale del preesistente margine di sicurezza statica dell'edificio. . . . .	1074

7.1.5.6.	Se costituisce innovazione la demolizione di un vecchio edificio con successiva ricostruzione. . . . .	1075
----------	--	------

Sezione 2

*Muro maestro, muro perimetrale, facciata*

7.2.1.	Qual è l'uso che il condomino può fare del muro comune. . . . .	1077
7.2.2.	Se l'utilizzazione dei muri maestri può consistere nell'apertura di nuove porte, vedute o finestre. . . . .	1084
7.2.3.	Se si può aprire una luce in un muro comune divisorio di due proprietà esclusive. . . . .	1087
7.2.4.	Se è legittimo l'appoggio al muro perimetrale di insegne, targhe, cartelli e simili. . . . .	1090
7.2.5.	Se il conduttore può apporre targhe od insegne sul muro perimetrale. . . . .	1092
7.2.6.	Se il condomino può cedere ad un estraneo l'uso del muro perimetrale. . . . .	1092
7.2.7.	Se è legittima l'apposizione di una vetrina sul muro perimetrale. . . . .	1093
7.2.8.	Se costituisce innovazione l'abbattimento di un muro perimetrale. . . . .	1094
7.2.9.	Se si può usare il muro perimetrale corrispondente al piano di altro proprietario. . . . .	1094
7.2.10.	Se è consentito appoggiare e immettere travi o catene nel muro comune. . . . .	1095
7.2.11.	Se il condomino può appoggiare sul muro comune una sua costruzione. . . . .	1096
7.2.12.	Se è legittimo l'abbattimento con ricostruzione di un muro divisorio comune con diverso sistema costruttivo. . . . .	1098
7.2.13.	Se il condomino può far derivare il diritto di aprire una porta nel muro perimetrale condominiale da una clausola contrattuale contenuta nel rogito di acquisto. . . . .	1098
7.2.14.	Se è consentita l'installazione di tubi nei muri comuni o nei solai di separazione dei piani di un edificio condominiale. . . . .	1098
7.2.15.	Se costituisce abuso l'apertura di una porta o di un varco nel muro comune che consente l'accesso ad altro immobile di cui il condomino sia proprietario o comproprietario. E se tale apertura è consentita per mettere in comunicazione immobile sito in proprietà estranea al condominio. . . . .	1100
7.2.16.	Se è legittima la realizzazione nel muro comune di un'uscita di sicurezza dai locali terranei sul secondo cortile condominiale. . . . .	1112
7.2.17.	Se è legittimo costruire sul muro maestro un balcone-ballatoio che allacci due locali di un appartamento. . . . .	1113
7.2.18.	Se è legittima l'esecuzione nei muri comuni di tracce e canali per l'incasso degli impianti elettrici. . . . .	1113
7.2.19.	Se è legittimo l'ampliamento dell'ingresso di una bottega nel muro perimetrale. . . . .	1113
7.2.20.	Se è legittimo l'abbattimento di parte di un tratto del muro perimetrale per sostituirlo con porte scorrevoli. . . . .	1113
7.2.21.	Se è legittimo aprire nel muro perimetrale del proprio appartamento una porta di accesso ad un lastrico solare. . . . .	1114
7.2.22.	Se è legittima l'installazione di una tettoia a protezione di un poggiatesta sito nella facciata. . . . .	1114
7.2.23.	Se costituisce innovazione il rifacimento del rivestimento in marmo o in quarzo plastico della facciata. . . . .	1114
7.2.24.	Se la modifica della facciata può integrare un'indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria. . . . .	1115

7.2.25.	Se sussiste il diritto di installare, nei muri perimetrali interni dei ballatoi condominiali, nicchie per immettervi contatori del gas o della luce. . . . .	1115
7.2.26.	Se è possibile apporre un foro per far defluire le acque piovane in un muro divisorio di due terrazze di copertura appartenenti a due condomini diversi. . . . .	1115
7.2.27.	Se è legittima la collocazione di una tubatura di scarico in un muro maestro. . . . .	1115
7.2.28.	Se è legittima l'apertura di un varco su un muro comune che mette in comunicazione il terreno di proprietà esclusiva con quello comune quando quest'ultimo viene già usato come passaggio pedonale e carrabile. . . . .	1116
7.2.29.	Se costituisce innovazione l'utilizzo di una parete esterna dell'edificio condominiale a sostegno di un cartellone pubblicitario grande quanto l'intera superficie disponibile. . . . .	1116
7.2.30.	Se è legittima la installazione di una tettoia o di una tenda parasole. . . . .	1117
7.2.31.	Se è legittima l'apposizione di tubazioni operata in adiacenza ai muri perimetrali. . . . .	1120
7.2.32.	Se è legittimo un incavo praticato nel muro comune per sistemare un armadio a muro e un lavabo. . . . .	1121
7.2.33.	Se il condomino può innestare sul muro perimetrale una costruzione di sua esclusiva proprietà. . . . .	1121
7.2.34.	Quali sono le obbligazioni reciproche nel caso di due condomini separati da un muro. . . . .	1124
7.2.35.	Se è legittima l'installazione nel muro di confine comune di un meccanismo fotocellulare per l'apertura automatica del cancello inserito nel muro. . . . .	1126
7.2.36.	Se è legittima l'installazione di un condizionatore sul muro perimetrale. . . . .	1131
7.2.37.	Se è legittimo installare sui muri centraline elettroniche e antenne TV. . . . .	1134

Sezione 3

*Finestra, balcone, parapetto*

7.3.1.	Se è legittima l'apertura, l'ampliamento o la trasformazione di finestre. . . . .	1137
7.3.2.	Se l'apertura di nuove finestre nel muro comune è riconducibile all'esercizio del diritto di proprietà od a quello di servitù. . . . .	1144
7.3.3.	Se il condomino può alzare i parapetti del terrazzo di copertura dell'edificio. . . . .	1145
7.3.4.	Se un condomino può aprire vedute in un cortile che appartenga in proprietà esclusiva ad un altro condomino. . . . .	1146
7.3.5.	Se è legittima l'apertura di un balcone o di una finestra su un cortile comune. . . . .	1148
7.3.6.	Se è legittima l'installazione dei "doppi vetri". . . . .	1152
7.3.7.	Se è legittima l'apertura di un foro alla base di un parapetto per lo scolo dell'acqua piovana. . . . .	1154
7.3.8.	Se è legittima l'installazione di un'insegna nel vano finestra del proprio appartamento. . . . .	1154
7.3.9.	Se è consentita la trasformazione di una finestra in porta di accesso al cortile o alla pubblica via. . . . .	1155
7.3.10.	Se e con quali modalità è legittima l'apertura di battenti degli infissi di locali ubicati al pianterreno. . . . .	1155
7.3.11.	Se sono illegittime le modificazioni apportate agli infissi delle finestre. . . . .	1156
7.3.12.	Se è legittima la chiusura con finestre a vetri con telaio metallico realizzata su balconi di proprietà esclusiva. . . . .	1156
7.3.13.	Se è legittima la collocazione di un'inferriata ad una finestra. . . . .	1157
7.3.14.	Se è ammissibile l'installazione di tende da attaccarsi alla base del balcone del piano superiore. . . . .	1157

7.3.15.	Se è legittima la installazione di una tenda di tela scorrevole a distanza inferiore a tre metri dal balcone del piano sovrastante. . . . .	1158
7.3.16.	Se è legittima l'installazione di una tenda che fuoriesca dal limite del parapetto. . . . .	1159
7.3.17.	Se costituisce innovazione il mutamento della colorazione delle persiane esterne del fabbricato. . . . .	1159
7.3.18.	Se la sostituzione delle persiane altera il decoro architettonico dell'edificio. . . . .	1159
7.3.19.	Se è legittimo lo stendimento dei panni su di un balcone condominiale. . . . .	1160
7.3.20.	Se può recare pregiudizio al decoro architettonico un balcone costruito con l'autorizzazione dell'assemblea condominiale e con il permesso dell'autorità amministrativa. . . . .	1160
7.3.21.	Se è legittima la modifica di una finestra in porta-finestra per accedere da un'area comune ad una unità abitativa di proprietà esclusiva. . . . .	1161
7.3.22.	Se il condominio risponde dei danni verificatisi sulla parte sovrastante e sottostante dei balconi. . . . .	1161
7.3.23.	Se è reato la coltivazione di piante sul balcone dalle quali siano estraibili sostanze stupefacenti. . . . .	1163
7.3.24.	Se sono applicabili alla costruzione di un balcone le norme in tema di vedute. . . . .	1165
7.3.25.	Se è legittima l'installazione di un impianto di raffreddamento sul balcone. . . . .	1168
7.3.26.	Se e con quali modalità può essere utilizzata la facciata. . . . .	1168

Sezione 4

*Scala, pianerottolo, porta*

7.4.1.	Se il condomino può aprire porte di accesso alle scale. . . . .	1171
7.4.2.	Se è possibile installare una scala esterna ad un appartamento. . . . .	1172
7.4.3.	Se il condomino ha diritto di usare il vano-scale e il pianerottolo collocando tappeti, piante o altri oggetti ornamentali. . . . .	1172
7.4.4.	Se è consentita la incorporazione di una scala comune o di un pianerottolo relativo alla scala comune. . . . .	1173
7.4.5.	Se è legittimo sopraelevare la scala sovrastante il cortile comune. . . . .	1175
7.4.6.	Se è legittima una scala antincendi esterna costruita da un condomino. . . . .	1175
7.4.7.	Se costituisce innovazione vietata l'apposizione di un cancello all'inizio della scala di servizio. . . . .	1176
7.4.8.	Se è legittima l'apertura, sul muro perimetrale comune, di una porta che abbia ingresso su una scala diversa da quella del condominio. . . . .	1176
7.4.9.	Se è legittima l'apertura di una porta sul pianerottolo comune. . . . .	1176
7.4.10.	Se può essere installata una telecamera nel pianerottolo comune. . . . .	1177
7.4.11.	Se è legittimo trasformare il pianerottolo in terrazzino. . . . .	1177
7.4.12.	Se è legittima l'apposizione di una condotta di acque luride di scarico alla parete di un pianerottolo. . . . .	1178
7.4.13.	Se è legittima l'apertura di una porta nel muro comune dell'andito di ingresso. . . . .	1178
7.4.14.	Se è legittima l'apertura di una seconda porta di accesso al proprio appartamento. . . . .	1179

Sezione 5

*Canna fumaria*

7.5.1.	Se è legittima l'installazione o l'appoggio al muro perimetrale di una canna fumaria. . . . .	1181
--------	---	------

7.5.2.	Se è legittima l'occupazione con la canna fumaria di una porzione del lastrico solare. . . . .	1191
7.5.3.	Se è consentita la riduzione della sezione di una canna fumaria ad opera di un condomino. . . . .	1192
7.5.4.	Se è legittima la installazione di una canna fumaria nel tratto di facciata compreso tra i balconi e le finestre dei piani di un edificio condominiale.. . .	1193
7.5.5.	Se cessato l'uso di un impianto di riscaldamento viene meno il comproprietario dei condomini sulla canna fumaria. . . . .	1195
7.5.6.	Se il regolamento edilizio può imporre che la canna fumaria venga innalzata oltre l'ultimo piano. . . . .	1195
7.5.7.	Se il condominio risponde dei danni derivanti dal crollo della canna fumaria..	1195
7.5.8.	Se è legittima la installazione di una canna fumaria nella chiostrina comune..	1196
7.5.9.	Se costituisce innovazione la sostituzione di una canna fumaria. . . . .	1196

Sezione 6

*Cortile, giardino, spazio comune, andito, androne, portone*

7.6.1.	Qual è l'uso consentito del cortile comune. . . . .	1201
7.6.2.	Se un condomino può servirsi del cortile o di area comune per accedere ad altro immobile di sua proprietà. . . . .	1209
7.6.3.	Se un'area comune alberata può essere utilizzata a parcheggio di autovetture private. . . . .	1211
7.6.4.	Se il cortile comune o l'area verde consortile può essere destinato al gioco dei bambini. . . . .	1211
7.6.5.	Se è consentita la recinzione di una zona verde di un viale condominiale. . .	1212
7.6.6.	Se un condomino può costruire una pensilina od un terrazzo pensile nel cortile comune. . . . .	1214
7.6.7.	Se un condominio può vietare operazioni di carico e scarico nel cortile comune. . . . .	1215
7.6.8.	Se un tratto dell'aiuola condominiale può essere trasformato in passo carrabile. . . . .	1216
7.6.9.	Se il condomino può collegare un cantinato con il cortile attraverso le "bocche di lupo". . . . .	1216
7.6.10.	Se è legittima l'incorporazione dell'andito in un appartamento. . . . .	1217
7.6.11.	Se è legittimo il deposito di materiale nell'androne. . . . .	1217
7.6.12.	Se costituisce innovazione vietata la riduzione dell'androne. . . . .	1217
7.6.13.	Se è legittima l'apposizione di un cancello a chiusura dell'accesso al cortile o di altro spazio condominiale. . . . .	1218
7.6.14.	Se è legittimo occupare una porzione del cortile con la base di una rampa di scala per l'accesso ad una unità immobiliare. . . . .	1229
7.6.15.	Se è legittimo far sporgere sul cortile cornicioni per convogliare acqua piovana. . . . .	1229
7.6.16.	Se è legittima l'annessione effettuata da un condomino ad un locale esclusivo di una parte del cortile comune. . . . .	1230
7.6.17.	Se l'usufruttuario dei vani terranei può aprire sul cortile comune un "accesso per automezzi". . . . .	1230
7.6.18.	Se è legittimo il transennamento con paletti di uno spazio condominiale.. . .	1230
7.6.19.	Se la sostituzione della pavimentazione del cortile è opera di ordinaria manutenzione e non già innovazione. E se la stessa regola vale quando il cortile funge da copertura di locali sottostanti. . . . .	1231



7.6.20.	Se costituisce servitù o rientra nell'uso comune il passaggio attraverso il cortile comune delle maestranze di uno stabilimento situato in uno degli edifici al cui servizio il cortile è posto. . . . .	1238
7.6.21.	Se è legittima la delimitazione di un'area comune con vaschette di cemento..	1239
7.6.22.	Se costituisce innovazione vietata la locazione infravennale del cortile comune. . . . .	1239
7.6.23.	Se è legittimo l'uso dell'androne per accedere ad un locale adibito a sala di spettacoli. . . . .	1239
7.6.24.	Se costituisce inadempimento contrattuale l'uso abnorme del cortile da parte del conduttore. . . . .	1240
7.6.25.	Se è legittima l'installazione di una tenda su uno spazio di proprietà comune al servizio di un ristorante. . . . .	1240
7.6.26.	Se lo spazio aereo sovrastante ai cortili può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto. . . . .	1243
7.6.27.	Se è legittima la costruzione di centraline termiche provvisorie in un'area condominiale "a verde". . . . .	1243
7.6.28.	Se è da ritenersi comune l'intercapedine creata tra il muro di contenimento del terreno ed il muro che delimita i piani interrati dell'edificio. . . . .	1244
7.6.29.	Se il condominio è tenuto a mantenere aperto il portone di accesso pedonale per consentire l'esercizio di un'attività commerciale.. . . . .	1244
7.6.30.	Se rientra nel corretto uso della cosa comune la transennatura ed occupazione periodica di un portico con legna da parte di un condomino.. . . . .	1244
7.6.31.	Se è legittima la trasformazione della pensilina che copre i due androni dell'edificio in balcone ad uso esclusivo.. . . . .	1245
7.6.32.	Se è legittimo installare nel cortile una cisterna per olio combustibile. . . . .	1245
7.6.33.	Se è legittimo costruire nel cortile un serbatoio per acqua o per gasolio. . . . .	1245
7.6.34.	Se è legittimo il terrazzamento del giardino a livello dell'appartamento. . . . .	1248
7.6.35.	Se è legittima la utilizzazione quale sexy shop della proprietà esclusiva sita nel cortile interno di uno stabile condominiale. . . . .	1248
7.6.36.	Se è legittimo usare degli spazi comuni di un edificio in condominio facendovi circolare il proprio cane. . . . .	1249
7.6.37.	Se è vietata la collocazione di una rampa d'accesso al portone d'ingresso di uno stabile richiesta da un portatore di handicap. . . . .	1252
7.6.38.	Se costituisce innovazione la installazione di "barbacani" ai lati del portone..	1252
7.6.39.	Se è consentito tenere chiuso il portone nelle ore notturne o diurne. . . . .	1252
7.6.40.	Se rientra nei poteri dei singoli condomini l'apertura di finestre o la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune. . . . .	1253
7.6.41.	Se è prescrivibile l'azione dei comproprietari di un cortile diretto a far cessare l'uso di parcheggio. . . . .	1255
7.6.42.	Se il conduttore ha diritto di parcheggiare l'auto nel cortile comune. . . . .	1257
7.6.43.	Se costituisce innovazione vietata l'assegnazione nominativa di posti fissi nel cortile per il parcheggio della seconda autovettura. . . . .	1259
7.6.44.	Se è legittima la costruzione di una piattaforma marciapiede e della sovrastante tettoia in una corte comune.. . . . .	1261
7.6.45.	Se è legittima la occupazione dell'area comune con un macchinario di un laboratorio di un condomino. . . . .	1261
7.6.46.	Se il condominio ha la facoltà di godere dell'area condominiale per accedere ad un esercizio commerciale che non gode di accesso esterno autonomo. . . . .	1264
7.6.47.	Se è consentito l'accesso da un cortile comune all'autorimessa di esclusiva proprietà del condomino. . . . .	1265

7.6.48.	Se è legittima l'installazione di un'ampia struttura a vetrine nell'androne. . .	1268
7.6.49.	Se il condomino di un locale a piano terra può mettere in comunicazione il proprio immobile con l'androne del portone. . . . .	1269

Sezione 7  
*Solaio*

7.7.1.	Con quali limiti i proprietari del solaio divisorio possono godere e apportarvi modifiche. . . . .	1273
7.7.2.	Se è legittimo l'abbassamento di un solaio fra due appartamenti. . . . .	1278
7.7.3.	Se il proprietario dell'appartamento del piano sottostante deve pagare un compenso al proprietario dell'appartamento sovrastante quando abbia sostituito un solaio con altro di minore spessore. . . . .	1282
7.7.4.	Se l'innalzamento del solaio può far ritenere di proprietà esclusiva la zona di proprietà comune. . . . .	1283

Sezione 8  
*Tetto, sottotetto, lastrico, terrazza*

7.8.1.	Se è consentita l'incorporazione nella proprietà esclusiva del tetto dell'edificio. . . . .	1285
7.8.2.	Se è legittimo trasformare il tetto in lastrico solare. . . . .	1286
7.8.3.	Se un condomino può allacciare ai servizi comuni il sottotetto trasformato in civile abitazione. . . . .	1299
7.8.4.	Se è legittimo modificare il solaio del sottotetto. . . . .	1299
7.8.5.	Se il proprietario del sottotetto può aprire abbaini nel tetto. . . . .	1301
7.8.6.	Se è lecita l'installazione di tre comignoli sul tetto comune. . . . .	1303
7.8.7.	Se costituisce innovazione vietata l'erezione senza autorizzazione amministrativa di un comignolo sul tetto dell'edificio. . . . .	1303
7.8.8.	Se è consentita la realizzazione di una terrazza con mansarda in sostituzione del tetto preesistente. . . . .	1304
7.8.9.	Se è legittimo il divieto di usare del lastrico solare. . . . .	1310
7.8.10.	Quale diritto di uso sul lastrico solare ha il condomino il cui appartamento costituisce l'unica via di accesso al medesimo bene comune. . . . .	1311
7.8.11.	Se è legittimo l'accesso al terrazzo comune dalla proprietà esclusiva. . . . .	1311
7.8.12.	Se è legittima la creazione di un'intercapedine a seguito di una costruzione eretta da un condomino sulla propria terrazza. . . . .	1311
7.8.13.	Se è legittima la sostituzione della preesistente pavimentazione del lastrico solare con un diverso tipo di mattonelle. . . . .	1312
7.8.14.	Se è consentita la chiusura a vetri di un terrazzo di proprietà esclusiva di un condomino. . . . .	1312
7.8.15.	Se costituisce innovazione la installazione di pannelli solari sulla copertura dell'edificio. . . . .	1313
7.8.16.	Se è legittima la installazione su di un lastrico solare di proprietà esclusiva di un ripetitore o di una stazione radio-base per telefonia cellulare. . . . .	1314
7.8.17.	Se è legittima la rinuncia del condomino all'uso esclusivo del lastrico solare. . . . .	1320
7.8.18.	Se è tutelabile <i>ex art. 700 c.p.c.</i> il diritto dei condomini nel caso di installazione sul piano di calpestio del sottotetto di una rete di tubazioni relative all'impianto elettrico. . . . .	1321
7.8.19.	Se il condomino può aprire un lucernaio nel sottotetto. . . . .	1321

7.8.20.	Se è legittima la utilizzazione del lastrico solare comune per la realizzazione di un lavandino e di un serbatoio. . . . .	1321
7.8.21.	Se è consentito utilizzare il tetto come appoggio per il passaggio di tubature..	1324
7.8.22.	Se integra la costituzione di un diritto reale la facoltà consentita contrattualmente di mantenere sul lastrico solare l'appoggio di una insegna luminosa. .	1325
7.8.23.	Se è legittima la costruzione di un pergolato realizzato a copertura del terrazzo dell'appartamento. . . . .	1327
7.8.24.	Se è legittimo trasformare una parte del lastrico solare in terrazza a livello. .	1330
7.8.25.	Se è legittima la installazione di una serra sul lastrico solare.. . . . .	1333
7.8.26.	Se è legittimo trasformare il sottotetto in vano abitabile. . . . .	1335

Sezione 9

*Sottosuolo, spazio aereo*

7.9.1.	Qual è l'uso e quali sono le azioni a tutela dei diritti condominiali ed esclusivi sul sottosuolo. . . . .	1339
7.9.2.	Se è legittima una modesta escavazione del sottosuolo. . . . .	1348
7.9.3.	Se il proprietario dei vani terranei può incorporare parte dell'area sottostante..	1349
7.9.4.	Se è consentito il rafforzamento del piano di calpestio di un vano terraneo con abbassamento del livello di pavimentazione. . . . .	1351
7.9.5.	Se è possibile utilizzare il sottosuolo per rafforzare le strutture del suolo ed impiantarvi un macchinario. . . . .	1354
7.9.6.	Se il condomino può, senza il consenso degli altri partecipanti, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ingrandire i locali sotterranei di sua proprietà.. . . . .	1354
7.9.7.	Se un condomino ha il diritto di occupare lo spazio aereo sovrastante una striscia di terreno comune.. . . . .	1356
7.9.8.	Se è consentito ad un condomino interrare nel sottosuolo del cortile un serbatoio per il gasolio. . . . .	1357
7.9.9.	Se è legittima la costruzione di posti auto nel sottosuolo dell'edificio o di area comune. . . . .	1360

**Tomo II**

Sezione 10

*Parcheggio, autorimessa*

7.10.1.	Qual è sotto il profilo dell'uso il rapporto tra i parcheggi e la disciplina condominiale. . . . .	1367
7.10.2.	Se e con quali modalità la l. 24 marzo 1989 n. 122 ha modificato l'uso dei beni condominiali per la costruzione di autorimesse.. . . . .	1393
7.10.3.	Se è legittimo l'uso continuato di un posto-auto da parte di un condomino che già gode di altro posto-auto.. . . . .	1407
7.10.4.	Se è ammissibile l'uso turnario dell'area adibita a parcheggio. . . . .	1407
7.10.5.	Se e con quali modalità è consentito l'uso frazionato della cosa comune mediante la costruzione di garage indipendenti. . . . .	1414
7.10.6.	Se è legittima la trasformazione di un'area comune in area destinata all'installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse a beneficio di alcuni soltanto dei condomini.. . . . .	1414

7.10.7.	Se richiede la forma scritta la concessione del diritto di costruire e mantenere dei “garage” al disotto del cortile comune. . . . .	1416
7.10.8.	Se è consentita la costruzione di un’autorimessa, trasformando l’area comune destinata a giardini. . . . .	1416
7.10.9.	Se il condomino può recintare il box-auto. . . . .	1420
7.10.10.	Se l’area di parcheggio può essere trasformata in area edificabile. . . . .	1421
7.10.11.	Se costituisce innovazione vietata la costruzione di autorimesse nel sottosuolo del cortile comune. . . . .	1422
7.10.12.	Se sono legittime le opere eseguite da un condomino al fine di consentire l’accesso e la sosta dei veicoli nell’area condominiale. . . . .	1422
7.10.13.	Se il diritto reale d’uso dell’area destinata a parcheggio si estingue per non uso protratto per 20 anni. . . . .	1422
7.10.14.	Se costituisce innovazione la regolamentazione di uso del cortile come parcheggio con preclusione ai residenti di parcheggiare in aree diverse dalle due fasce laterali. . . . .	1431
7.10.15.	Se costituisce abuso il parcheggio con motocicli da parte degli inquilini nell’androne condominiale. . . . .	1433
7.10.16.	Se l’accesso con l’autovettura nel parco comune è vietato ai terzi estranei. . . . .	1433
7.10.17.	Se è legittimo parcheggiare l’auto nell’androne carraio. . . . .	1433
7.10.18.	Se un’area esterna adibita a parcheggio può essere utilizzata per parcheggiare delle roulotte. . . . .	1436
7.10.19.	Se si può inibire l’uso a parcheggio ai condomini con millesimi inferiori ad un certo limite. . . . .	1436
7.10.20.	Se è legittimo parcheggiare un’autocisterna nel cortile comune. . . . .	1438
7.10.21.	Se è legittimo parcheggiare autocaravan nelle aree condominiali. . . . .	1438
7.10.22.	Se l’acquirente di un appartamento con annesso posto auto ad uso esclusivo nell’area condominiale può far valere la responsabilità del venditore per vizi. . . . .	1439
7.10.23.	Se l’area di parcheggio nel cortile-giardino può essere assegnata in via esclusiva e nominativa ai condomini. . . . .	1441
7.10.24.	Se nel disciplinare il parcheggio bisogna lasciare libero lo spazio per manovre di ingresso in relazione ad alcuni magazzini dei condomini. . . . .	1442
7.10.25.	Se è dovuta la tassa per l’occupazione di suolo pubblico nel caso di passo carrabile di accesso alla proprietà condominiale, a filo con la sede stradale. . . . .	1446
7.10.26.	Se si è in presenza di una trasformazione vietata nel caso di modesta porzione di spazio innovata in posti auto. . . . .	1448

Sezione 11

*Antenna*

7.11.1.	Se è legittima la installazione di un’antenna sul terrazzo comune o di proprietà aliena. . . . .	1449
7.11.2.	Se il diritto di installare l’antenna televisiva ha contenuto reale o personale. . . . .	1467
7.11.3.	Se è consentita l’installazione sul terrazzo di un’antenna televisiva autonoma quando c’è già un’antenna centralizzata. . . . .	1469
7.11.4.	Se un appartamento può essere destinato a centro per trasmissioni televisive. . . . .	1470
7.11.5.	Se è legittima la installazione sul balcone di un appartamento di una antenna televisiva trasmittente. . . . .	1470
7.11.6.	Se è legittima la installazione di un’antenna parabolica sul lastrico solare condominiale. . . . .	1471
7.11.7.	Se è legittima la installazione di un’antenna sul terrazzo comune per l’esercizio di un’attività radiofonica in una unità immobiliare. . . . .	1471

7.11.8.	Se il condomino può rinunciare all'esercizio del c.d. diritto di antenna. . . . .	1477
7.11.9.	Se il proprietario del terrazzo, dovendo eseguire opere edilizie, può legittimamente spostare l'antenna televisiva installata da un condomino. . . . .	1478
7.11.10.	Se esiste il diritto di installare un'antenna TV su uno stabile adiacente . . . . .	1478
7.11.11.	Se il titolare del diritto di installazione di un'antenna ricetrasmittente può legittimamente rinunciare a determinate modalità di esercizio di tale diritto..	1479
7.11.12.	Se è tutelabile <i>ex art. 700 c.p.c.</i> il diritto di accedere al lastrico solare per installare l'antenna televisiva. . . . .	1479
7.11.13.	Se va deliberata dal condominio l'installazione di un'antenna centralizzata. . .	1479

Sezione 12

*Veranda*

7.12.1.	Se è legittima la costruzione di una veranda. . . . .	1483
7.12.2.	Se è legittima la trasformazione di un balcone in veranda. . . . .	1490
7.12.3.	Se il condomino può coprire con veranda un giardino comune. . . . .	1491
7.12.4.	Se è consentito costruire sul balcone una veranda, in appoggio al muro comune, la quale raggiunga l'altezza del piano superiore. . . . .	1492
7.12.5.	Se è consentita la installazione di una inferriata a protezione di una veranda..	1492
7.12.6.	Se va demolita la veranda costruita senza l'autorizzazione dell'amministratore prevista nel regolamento di condominio. . . . .	1493

Sezione 13

*Ascensore*

7.13.1.	Se costituisce innovazione la installazione di un ascensore in un edificio in condominio. . . . .	1495
7.13.2.	Se costituisce innovazione la sostituzione dell'ascensore. . . . .	1503
7.13.3.	Se è possibile installare in un condominio un ascensore a spese di un condomino ed esclusivamente al suo servizio. . . . .	1504
7.13.4.	Se è consentita l'immissione di un impianto di ascensore al posto della parte di andito che corrisponde alla tromba delle scale. . . . .	1507
7.13.5.	Se il condomino può far valere con azione di accertamento il diritto ad installare un ascensore . . . . .	1509
7.13.6.	Se il diritto di usare dell'ascensore compete anche all'inquilino. . . . .	1509
7.13.7.	Se è legittima l'installazione di un ascensore esterno all'edificio condominiale..	1509
7.13.8.	Se la sostituzione dell'organo e del motore di un ascensore comporta innovazione. . . . .	1509
7.13.9.	Se la installazione dell'ascensore può comportare una riduzione del piano di calpestio o dello spazio di passaggio comune. . . . .	1510
7.13.10.	Se costituisce legittimo uso della cosa comune l'installazione di un ascensore mediante escavazione. . . . .	1510
7.13.11.	Se rappresenta innovazione la installazione di un ascensore da parte di un condomino portatore di handicap. . . . .	1510
7.13.12.	Se anche per le innovazioni finalizzate a favorire il superamento delle barriere architettoniche vige il divieto delle innovazioni che rendano talune parti comuni inservibili. . . . .	1518
7.13.13.	Se ai fini dell'applicazione della l. n. 13/89 è necessaria la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitino. . . . .	1523
7.13.14.	Se le norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche si applicano a persone anziane che hanno difficoltà a svolgere le funzioni proprie della loro età. . . . .	1529

7.13.15.	Se la grave infermità fisica del condomino ha rilevanza solo nella fase cautelare del procedimento di installazione dell'ascensore. . . . .	1529
7.13.16.	Se costituita una servitù passiva di installazione di un ascensore a favore di una singola porzione immobiliare è necessaria una nuova manifestazione di volontà per autorizzarne l'installazione. . . . .	1530
7.13.17.	Se il proprietario dell'ultimo piano può sostituire il pulsante dell'ascensore con un blocchetto a chiave. . . . .	1530
7.13.18.	Se è legittimo il divieto di trasporto di carrozzine per bambini nell'ascensore..	1530
7.13.19.	Se l'installazione di un ascensore in un edificio di cinque piani e di antica costruzione può compromettere l'uso dell'atrio comune. . . . .	1531
7.13.20.	Se l'installazione del servoscala implica rinuncia alla realizzazione di altri strumenti idonei al superamento delle barriere . . . . .	1531
7.13.21.	Se è legittima l'installazione di un ascensore con riduzione delle dimensioni del pianerottolo. . . . .	1532
7.13.22.	Se è legittimo il taglio del tetto per installare un ascensore. . . . .	1534
7.13.23.	Se è legittima la installazione di un ascensore in un edificio di pregio. . . . .	1534

Sezione 14

*Impianto di riscaldamento*

7.14.1.	Se e in quali limiti è consentita la rinuncia di un condomino o il distacco di un'unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centrale. . . . .	1537
7.14.2.	Se possono opporsi al distacco del riscaldamento quei condomini che vi hanno prestato consenso in assemblea . . . . .	1551
7.14.3.	Se il condomino ha il diritto di allacciarsi all'impianto di riscaldamento centrale. . . . .	1551
7.14.4.	Se richiede l'atto scritto <i>ad substantiam</i> l'adesione dei condomini al distacco dall'impianto di riscaldamento autorizzato dall'assemblea. . . . .	1555
7.14.5.	Se è legittima l'accensione anche di notte del riscaldamento per assicurare ad un condomino l'erogazione di calore pari a quella goduta dagli altri. . . . .	1555
7.14.6.	Se costituisce vera e propria innovazione la sostituzione con spostamento dell'impianto di riscaldamento. . . . .	1555
7.14.7.	Se il condominio può intervenire sui radiatori installati in ogni singolo alloggio. . . . .	1556
7.14.8.	Se il condomino ha diritto a che siano adottati opportuni accorgimenti tecnici per rendere uniforme il riscaldamento in tutti gli appartamenti. . . . .	1558
7.14.9.	Se la soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento può giustificare la richiesta del conduttore tendente all'installazione di un impianto autonomo..	1558
7.14.10.	Se l'installazione di un impianto di riscaldamento produce effetti onerosi nei confronti del conduttore.. . . . .	1559
7.14.11.	Se rientra nelle modifiche migliorative la sostituzione della caldaia termica. .	1559
7.14.12.	Se la sostituzione del bruciatore dell'impianto di riscaldamento deve considerarsi atto di straordinaria manutenzione. . . . .	1561
7.14.13.	Se costituisce innovazione la realizzazione di opere che rendano l'impianto di riscaldamento conforme alla normativa in materia di prevenzione-incendi. . .	1562
7.14.14.	Se è pregiudizievole l'impianto autonomo di riscaldamento che comporti, per la tecnica di realizzazione e la complessità necessaria per l'uso, la possibilità di recare danno all'impianto centrale.. . . . .	1562
7.14.15.	Come si applicano concretamente gli artt. 5 e 6 l. 30 aprile 1976 n. 373 che prescrivono che gli impianti di produzione di calore destinati al riscaldamento degli ambienti devono essere dotati di un sistema automatico di regolazione del calore. . . . .	1564

7.14.16.	Se è legittima la realizzazione di un box sul tetto per l'alloggio della caldaia..	1565
7.14.17.	Se fanno carico al condomino le obbligazioni connesse all'impianto di riscaldamento nel caso di distacco conseguente alle riparazioni dell'impianto. . . .	1565
7.14.18.	Se il condomino può sottrarsi al pagamento delle spese di riscaldamento sostenendo che il servizio è erogato in misura inadeguata. . . . .	1565

Sezione 15

*Altri beni e servizi comuni*

7.15.1.	Se è legittima la installazione di un impianto di citofono. . . . .	1571
7.15.2.	Se è consentita l'installazione di un'autoclave da parte di uno o più condomini..	1572
7.15.3.	Se è vietato il secondo ingresso in un condominio orizzontale. . . . .	1574
7.15.4.	Se è legittima l'apertura di una botola sul marciapiede comune. . . . .	1574
7.15.5.	Se è legittimo costruire sporti che danneggino un appartamento sottostante..	1574
7.15.6.	Se è legittima la installazione di una colonnina al centro del passo carrabile..	1575
7.15.7.	Se è legittimo l'allacciamento di nuovi scarichi nella condotta condominiale..	1575
7.15.8.	Se è legittimo il rifiuto dell'assemblea alla richiesta di un condomino di utilizzare l'impianto idrico comune. . . . .	1576
7.15.9.	Se è consentito utilizzare la strada comune per la sistemazione dell'impianto del gas. . . . .	1577
7.15.10.	Se configura una innovazione la recinzione del compendio immobiliare con adeguamento delle pulsantiere citofoniche. . . . .	1578
7.15.11.	Se è legittimo invitare ospiti nella piscina condominiale. . . . .	1578
7.15.12.	Se lo stilista di moda può utilizzare i locali del condominio per lo svolgimento di attività professionale. . . . .	1579
7.15.13.	Se è legittima la trasformazione di un appartamento condominiale da uso deposito ad abitazione.. . . . .	1579
7.15.14.	Se è legittima la installazione di un cancello sul passaggio comune. . . . .	1583
7.15.15.	Se è legittimo il più intenso uso di un canale di scolo comune per effetto dell'incremento del deflusso delle acque piovane provenienti dalla copertura di una serra. . . . .	1584
7.15.16.	Se è legittima la sostituzione di un sistema di apertura e chiusura del cancello carraio condominiale con altro meccanismo automatico. . . . .	1584
7.15.17.	Se è consentita la destinazione di un seminterrato a centro culturale e di pratica religiosa.. . . . .	1585
7.15.18.	Se costituisce innovazione il ripristino di un cancello della recinzione condominiale. . . . .	1585
7.15.19.	Se costituisce innovazione l'immissione di acque di rifiuti in un cunicolo condominiale destinato allo smaltimento di acque piovane. . . . .	1585
7.15.20.	Se costituisce innovazione l'assunzione di un secondo portiere. . . . .	1585
7.15.21.	Se può essere qualificata come innovazione l'automatizzazione del cancello di ingresso. . . . .	1586
7.15.22.	Se costituisce innovazione l'esecuzione di lavori di adeguamento dell'impianto termico. . . . .	1591
7.15.23.	Se è legittima la rinuncia all'impianto comune di asciugabiancheria.. . . . .	1592
7.15.24.	Se costituisce innovazione vietata la volontà assembleare di sigillare le c.d. "canne pattumiere". . . . .	1592
7.15.25.	Se i figli dei condomini non residenti nel condominio possono godere del campo da tennis condominiale. . . . .	1592
7.15.26.	Se costituisce innovazione vantaggiosa la destinazione d'uso di un locale comune da vano ripostiglio a cucinotto al servizio dei condomini. . . . .	1593
7.15.27.	Se un forno può essere considerato al servizio del condominio. . . . .	1593

7.15.28.	Se è consentito al condomino di costruire una nuova fossa biologica nell'ingresso comune del vano scale per allacciare ad essa il servizio igienico realizzato all'interno del proprio appartamento. . . . .	1593
7.15.29.	Se è consentita la installazione di un condizionatore. . . . .	1594
7.15.30.	Quali innovazioni sono consentite in tema di impianti e tubazioni di scarico..	1602
7.15.31.	Quali innovazioni sono consentite in tema di impianto idrico. . . . .	1606
7.15.32.	Se è legittima l'installazione di un bagno al piano terra invece che al primo piano invocando l'art. 7 l. 13/89 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche. . . . .	1609
7.15.33.	Se i varchi c.d. "a raso" sono soggetti ad imposta. . . . .	1610
7.15.34.	Se l'alloggio del portiere può essere trasformato in bene di proprietà esclusiva..	1611

Sezione 16

*Beni esclusivi*

7.16.1.	Se e con quali limiti il condomino può eseguire opere nella sua proprie. . . .	1615
7.16.2.	Se è consentito ad un condomino trasformare un appartamento in negozio. .	1622
7.16.3.	Se è legittimo l'uso di un'unità immobiliare destinata a foresteria.. . . .	1622
7.16.4.	Se è legittima la detenzione di animali negli appartamenti di edifici in condominio. . . . .	1623
7.16.5.	Se è consentito installare una tubazione in una cantina di proprietà esclusiva..	1627
7.16.6.	Se il singolo condomino ha diritto ad accedere alla cantina di sua proprietà attraverso l'alloggio del portiere. . . . .	1627
7.16.7.	Se è vietato suonare il pianoforte. . . . .	1628
7.16.8.	Se è legittimo l'uso di un immobile in condominio per lo svolgimento di attività di tipo poliambulatoriale. . . . .	1628
7.16.9.	Se in sede condominiale è legittimo locare il proprio appartamento per uso di "camere ammobiliate".. . . . .	1629
7.16.10.	Se è consentita l'attività di "medico pediatra di base" in un appartamento sito in un edificio in condominio. . . . .	1629
7.16.11.	Se la collocazione in un vano delle tubazioni dell'impianto termico centralizzato rende quel bene insuscettibile di autonomo diritto di proprietà. . . . .	1630
7.16.12.	Se la costruzione di un soppalco in un appartamento può integrare un pregiudizio al decoro architettonico. . . . .	1630
7.16.13.	Se si può imporre ad un condomino di installare un campanello con targhetta su un cancello di sua proprietà. . . . .	1630
7.16.14.	Se è legittimo il divieto posto a carico del condomino di esercitare attività commerciale nel proprio immobile.. . . . .	1630
7.16.15.	Se è consentito adibire l'abitazione privata ad attività di affittacamere. . . . .	1631

CAPITOLO VIII

BENI ED USO. TUTELA ED AZIONI GIUDIZIARIE

Sezione 1

*Competenza del giudice*

Sub-sezione 1.1

*Questioni generali*

8.1.1.1.	Come si ripartiscono le diverse competenze giudiziarie in materia condominiale. . . . .	1639
----------	---	------



8.1.1.2.	Se l'art. 23 c.p.c. in tema di competenza territoriale si applica al condominio..	1669
8.1.1.3.	Se è derogabile la competenza per territorio nel caso di lite con magistrato..	1678
8.1.1.4.	Se nella lite sulle modalità d'uso v'è litisconsorzio necessario fra tutti i partecipanti alla comunione.. . . . .	1688

Sub-sezione 1.2

*Cortile, parcheggio*

8.1.2.1.	Se è competente il giudice di pace in relazione ad una controversia che riguarda l'uso del cortile. . . . .	1689
8.1.2.2.	Se rientra nella competenza per materia la domanda proposta da un condomino nei confronti di altro condomino per il ripristino del cortile comune.. .	1691
8.1.2.3.	Se il giudice di pace è competente a decidere sulla domanda che riguarda il rispetto di norme regolamentari sull'uso del cortile. . . . .	1691
8.1.2.4.	Se rientra nella competenza per materia la controversia avente ad oggetto la utilizzazione dello spazio condominiale per sosta auto. . . . .	1692
8.1.2.5.	Se rientra nella competenza per materia la domanda di un condomino di sistemazione in via definitiva dei posti macchina del garage condominiale. . .	1698
8.1.2.6.	Se è competente il giudice di pace a decidere sull'adozione di un regolamento per il parcheggio delle auto.. . . . .	1698
8.1.2.7.	Se è competente il giudice di pace in materia di parcheggio di auto in piazzale condominiale relativamente al quale era carente qualsiasi idonea regolamentazione.. . . . .	1699

Sub-sezione 1.3

*Riscaldamento*

8.1.3.1.	Se esulano dalla competenza del giudice di pace le controversie in ordine al cattivo funzionamento dell'impianto di riscaldamento.. . . . .	1701
8.1.3.2.	Se rientra nella competenza del giudice di pace la domanda di attivazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato. . . . .	1702
8.1.3.3.	Se spetta al giudice di pace la competenza relativa ad una controversia diretta alla determinazione dell'orario di funzionamento del servizio di riscaldamento.. . . . .	1704
8.1.3.4.	Quale giudice è competente a conoscere di una controversia riguardante la determinazione della quota di spese per il riscaldamento.. . . . .	1704
8.1.3.5.	Se esula dalla competenza per materia la controversia instaurata da un condomino per la rimozione dalla facciata di uno scambiatore di calore. . . .	1705
8.1.3.6.	Come va determinata la competenza a decidere sulla domanda di sostituzione della griglia di aerazione della centrale comune di riscaldamento. . . . .	1705

Sub-sezione 1.4

*Facciata, terrazzo, pianerottolo, veranda*

8.1.4.1.	Se è di competenza del giudice di pace la controversia relativa alla rimozione di un'insegna apposta sulla facciata. . . . .	1706
8.1.4.2.	Se rientra nella competenza del giudice di pace la domanda del condomino per la declaratoria di illegittimità dell'occupazione (con sedie) della terrazza di proprietà comune. . . . .	1706
8.1.4.3.	Se è devoluta alla competenza per materia del giudice di pace la controversia avente ad oggetto l'uso del pianerottolo comune. . . . .	1707

8.1.4.4.	Se è competente il giudice di pace a decidere sulla domanda di rimozione di un cancello posto da altro condomino a chiusura del pianerottolo. . . . .	1708
8.1.4.5.	Come si individua la competenza in relazione alla domanda di riduzione in pristino proposta contro un condomino che aveva chiuso una parte del pianerottolo.. . . .	1708
8.1.4.6.	Qual è il giudice competente per valore a decidere sulla domanda di demolizione di una veranda.. . . .	1709
8.1.4.7.	Se è competente il giudice di pace nel caso di utilizzazione del muro o del terrazzo per l'installazione di comuni centraline elettroniche ed antenne TV nonché cavi elettrici. . . . .	1709

Sub-sezione 1.5

*Questioni diverse: autoclave, androne, servitù, immissione, portiere, spese, etc.*

8.1.5.1.	Come si individua la competenza in relazione alla domanda di un condomino relativa alla contestazione della delibera condominiale che istituisce un impianto di autoclave.. . . .	1712
8.1.5.2.	Quale giudice è competente in relazione all'accertamento del diritto del condomino ad apporre una targa distintiva nell'androne di ingresso ed al collegamento all'esistente citofono.. . . .	1712
8.1.5.3.	Qual è il giudice competente a conoscere la controversia promossa dal condominio per il rilascio dell'alloggio del portiere. . . . .	1712
8.1.5.4.	Qual è il giudice competente a decidere sulla domanda avente ad oggetto l'accertamento dell'esistenza di una servitù di accesso da parte del condominio ad un locale di proprietà di uno dei condomini. . . . .	1713
8.1.5.5.	Se spetta al giudice di pace la competenza a conoscere delle immissioni. . . .	1713
8.1.5.6.	Se il giudice ordinario è competente a condannare la P.A. al risarcimento dei danni cagionati ad un condominio da infiltrazioni provenienti da una strada pubblica. . . . .	1718
8.1.5.7.	Quale giudice è competente a conoscere della controversia riguardante l'annullamento di una delibera relativa alla ripartizione tra i condomini di una spesa. . . . .	1718
8.1.5.8.	Se il giudice di pace è competente per le controversie relative al pagamento di contributi consortili. . . . .	1718
8.1.5.9.	Come si individua la competenza nel caso di delibera condominiale che approva il consuntivo e il preventivo. . . . .	1719
8.1.5.10.	Se sussiste la competenza del giudice di pace nel caso di contestazione del diritto alla installazione di tende e fioriere. . . . .	1719
8.1.5.11.	Se rientra nella competenza del giudice di pace la controversia riguardante l'apertura e la chiusura del portone. . . . .	1720
8.1.5.12.	Se si applica la competenza territoriale alla controversia che riguarda la riscossione dei contributi. . . . .	1720

Sezione 2

*Azioni petitorie*

8.2.1.	Se il condomino può proporre l'azione di rivendicazione per un bene comune..	1723
8.2.2.	Se il condomino può esercitare l' <i>actio negatoria servitutis</i> . . . . .	1724
8.2.3.	Se l'azione negatoria può essere esperita dal condomino per rimuovere una situazione di menomazione dell'uso della cosa comune.. . . .	1733

8.2.4.	Quale prova deve fornire il condominio per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. . . . . .	1733
8.2.5.	Se in tema di azioni negatorie e <i>confessorie servitutis</i> è legittimato passivo l'amministratore del condominio o tutti i condomini. . . . . .	1734
8.2.6.	Se il condomino può proporre azione negatoria di servitù di esposizione di panni gocciolanti dall'appartamento di altro condomino. . . . . .	1740
8.2.7.	Se le azioni reali devono essere autorizzate dall'assemblea. . . . . .	1740

Sezione 3

*Azioni possessorie*

Sub-sezione 3.1

*Questioni comuni*

8.3.1.1.	Se i singoli condomini possono usufruire della tutela possessoria nei confronti del gruppo condominiale. . . . . .	1747
8.3.1.2.	Se è ammissibile l'azione possessoria quando il provvedimento dell'amministratore diminuisca l'uso comune. . . . . .	1747
8.3.1.3.	Se il condomino può proporre azione possessoria contro altro condomino per l'alterazione della cosa comune . . . . . .	1747

Sub-sezione 3.2

*Azione di spoglio*

8.3.2.1.	Se sono esperibili le azioni di reintegrazione e di manutenzione nei confronti del compossessore. . . . . .	1749
8.3.2.2.	Se il condomino può proporre azione di spoglio in relazione ad un bene comune. . . . . .	1753
8.3.2.3.	Se commette spoglio il condomino che immuti lo stato di fatto od alteri la destinazione del lastrico solare. . . . . .	1755
8.3.2.4.	Se il conduttore può proporre azione di spoglio per il mancato godimento di un bene comune. . . . . .	1759
8.3.2.5.	Se spetta la tutela possessoria nel caso di apertura di una porta su di una scala comune. . . . . .	1762
8.3.2.6.	Se integra gli estremi dello spoglio il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento delle tubazioni sottostanti operato dall'amministratore. . . . . .	1763
8.3.2.7.	Se è configurabile uno spoglio nell'utilizzazione del sottosuolo di un cortile interno in fabbricato condominiale, effettuato dal singolo condomino, per l'installazione di un impianto di riscaldamento di proprietà esclusiva. . . . . .	1763
8.3.2.8.	Se costituisce spoglio la sospensione dell'erogazione del servizio idrico operata dall'amministratore ai danni del condomino moroso. . . . . .	1764
8.3.2.9.	Se integra attività di spoglio l'apposizione di transenne tubolari ai marciapiedi comuni. . . . . .	1764
8.3.2.10.	Se costituisce illecito possessorio lo spostamento dal loro preesistente asse delle colonne condominiali di adduzione dell'acqua potabile e di scarico delle acque luride. . . . . .	1765
8.3.2.11.	Se è esperibile l'azione di reintegrazione nel caso di parcheggio di autovettura su rampa carrabile di accesso ad un locale di proprietà esclusiva di altro condomino. . . . . .	1765
8.3.2.12.	Se deve considerarsi autore materiale dello spoglio l'amministratore che compia un atto di impossessamento violento o clandestino in base ad autorizzazione assembleare. . . . . .	1765

Sub-sezione 3.3

*Azione di manutenzione*

8.3.3.1.	Se è esperibile l'azione di manutenzione nel caso di immissioni intollerabili di rumori provenienti da parti comuni. . . . .	1768
8.3.3.2.	Se costituisce molestia posta in essere dall'amministratore la collocazione di una porta sulla scala condominiale ed il blocco con chiave della pulsantiera dell'ascensore. . . . .	1769
8.3.3.3.	Se costituisce molestia la chiusura a muratura dello spazio destinato a parcheggio. . . . .	1769
8.3.3.4.	Se il condomino può proporre l'azione di manutenzione nei confronti dell'amministratore. . . . .	1770
8.3.3.5.	Se il condomino può proporre azione di manutenzione contro l'attuazione della delibera riguardante l'installazione delle canne fumarie. . . . .	1771

Sezione 4

*Altre azioni giudiziarie*

8.4.1.	Se il condomino può agire per la tutela di diritti esclusivi di altri condomini. . . . .	1773
8.4.2.	Se ciascun condomino ha diritto di chiedere la demolizione di opere lesive del decoro dell'edificio condominiale. . . . .	1774
8.4.3.	Se il condomino può agire per il rispetto delle distanze legali di un bene comune. . . . .	1775
8.4.4.	Se un solo condomino può agire per la demolizione di una costruzione abusiva eretta da un altro condomino. . . . .	1777
8.4.5.	Se il condomino può agire per i danni nei confronti di un terzo che occupa abusivamente un bene comune. . . . .	1778
8.4.6.	Se un singolo condomino può agire per la illegittima incorporazione di parte del pianerottolo comune. . . . .	1781
8.4.7.	Quale azione può intraprendere un condomino che sia danneggiato da altro condomino per "immissioni di fumo o di calore". . . . .	1781
8.4.8.	Se l'accertamento della qualità di condomino è pregiudiziale rispetto alla controversia concernente la domanda di restauro di parti comuni. . . . .	1784
8.4.9.	Se i condomini possono conseguire la eliminazione di opere interne all'immobile di altro condomino destinate a modificarne l'uso. . . . .	1784
8.4.10.	Se nel caso di azione promossa dai condomini a difesa sia dei diritti esclusivi che di quelli comuni esiste autonomia tra le relative domande. . . . .	1785
8.4.11.	Se il condominio può agire con azione ordinaria contro il Comune in relazione al pregiudizio alla stabilità del fabbricato derivante dalle vibrazioni prodotte dagli automezzi di pubblico trasporto urbano. . . . .	1786
8.4.12.	Quale azione giudiziaria si può intraprendere nel caso di mancata esecuzione dei lavori di manutenzione di un impianto di riscaldamento. . . . .	1787
8.4.13.	Se è fondata la domanda di un condomino diretta alla rimozione di grate apposte a sottostanti balconi. . . . .	1787
8.4.14.	Se il condominio può chiedere nei confronti del conduttore la cessazione della destinazione abusiva dei locali presi in locazione. . . . .	1787
8.4.15.	Se il condomino può agire contro il conduttore per l'uso abusivo delle cose comuni. . . . .	1793
8.4.16.	Se i singoli condomini possono chiedere la chiusura di una sala da ballo che muta la destinazione originaria dell'immobile. . . . .	1794

8.4.17.	Se viola il principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato il giudice che affermi l'esistenza di un diritto di uso per il parcheggio anche se sia stata chiesta la proprietà dell'area. . . . .	1794
8.4.18.	Se la concessione edilizia può avere rilevanza nei rapporti tra privati ai fini dell'accertamento giudiziario della proprietà comune o esclusiva di un box-auto. . . . .	1795
8.4.19.	Se è prescrivibile l'azione del condomino a tutela del decoro architettonico. . . . .	1795
8.4.20.	Se il condomino può testimoniare in giudizio. . . . .	1798

Sezione 5

*Questioni processuali*

Sub-sezione 5.1

*Legittimazione*

8.5.1.1.	Se i condomini sono legittimati ad impugnare una decisione sfavorevole in sostituzione dell'amministratore. . . . .	1805
8.5.1.2.	Se l'azione risarcitoria verso il responsabile può essere esperita da ciascun condomino nei limiti della propria quota. . . . .	1807
8.5.1.3.	Se ciascun condomino ha diritto di agire personalmente in difesa dei propri diritti esclusivi e comuni. . . . .	1808
8.5.1.4.	Se spetta ai condomini od anche all'amministratore del condominio l'azione di responsabilità verso il costruttore per vizi riguardanti le parti comuni dell'edificio. . . . .	1814
8.5.1.5.	Se il principio della "rappresentanza reciproca" va escluso quando si tratta di tutelare interessi individuali e personali. . . . .	1816
8.5.1.6.	Se il condominio è legittimato ad impugnare una concessione edilizia. . . . .	1816
8.5.1.7.	Se il conduttore può essere direttamente convenuto in giudizio dai condomini per l'uso non consentito delle cose comuni. . . . .	1817
8.5.1.8.	Se nelle controversie relative alla gestione dell'ascensore la legittimazione ad agire spetta in via esclusiva all'amministratore del condominio. . . . .	1818
8.5.1.9.	Se sussiste la legittimazione del singolo condomino ad agire in base all'art. 18 l. 6 agosto 1967 n. 765 per l'accertamento del diritto di uso degli spazi di parcheggio inerenti al fabbricato. . . . .	1818
8.5.1.10.	Se la domanda <i>ex art. 938 c.c.</i> (accessione invertita) per l'attribuzione della parte estranea occupata con l'edificio condominiale può essere proposta da uno solo dei condomini. . . . .	1819
8.5.1.11.	Se possono agire in <i>negatoria servitutis</i> anche gli altri condomini contro l'apertura di una veduta sul tetto di proprietà esclusiva di un condomino. . . . .	1820
8.5.1.12.	Se l'acquirente di un appartamento in condominio deve convenire in giudizio il costruttore nel caso che chieda il riconoscimento del diritto a parcheggio su area a tanto destinata nella licenza edilizia. . . . .	1820
8.5.1.13.	Se l'amministratore di condominio è legittimato passivo riguardo alla denuncia di danno temuto in relazione alla terrazza a livello di proprietà esclusiva. . . . .	1825
8.5.1.14.	Se i condomini possono agire autonomamente, in sostituzione del condominio, nel caso di controversie che hanno ad oggetto la gestione condominiale. . . . .	1825
8.5.1.15.	Se in un giudizio intentato nei confronti del condominio il condomino può proporre opposizione di terzo. . . . .	1827
8.5.1.16.	Se l'amministratore è legittimato a proporre le azioni dirette alla tutela dei diritti reali dei condomini sui beni comuni. . . . .	1830

Sub-sezione 5.2

*Litisconsorzio necessario*

8.5.2.1.	Se per la proposizione di azioni a difesa della cosa comune occorre convenire in giudizio tutti gli altri condomini. . . . .	1835
8.5.2.2.	Se ricorre il litisconsorzio necessario <i>ex art. 102 c.p.c.</i> nell'ipotesi di azione volta alla demolizione di un edificio condominiale . . . . .	1841
8.5.2.3.	Se nel giudizio instaurato a tutela della proprietà comune per l'eliminazione di opere abusive è necessaria la integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli altri condomini. . . . .	1850
8.5.2.4.	Se vi è litisconsorzio di tutti i condomini nel caso di azione intrapresa sulle modalità d'uso delle cose comuni. . . . .	1855
8.5.2.5.	Se occorre convenire tutti i condomini nel caso che venga contestata in radice la qualità di condomino ovvero che l'assemblea abbia legittimazione condominiale. . . . .	1857
8.5.2.6.	Se occorre convenire in giudizio tutti i condomini nel caso che il proprietario del fondo dominante agisca in giudizio per l'eliminazione di opere eseguite nell'edificio (servente) in condominio. . . . .	1859
8.5.2.7.	Se va proposta contro tutti i proprietari dei fabbricati circostanti l'azione proposta da un condomino per sentire riconoscere la comproprietà di un cortile comune a più fabbricati. . . . .	1860
8.5.2.8.	Se la domanda di demolizione dei balconi va proposta nei confronti dei condomini proprietari degli appartamenti ai quali i medesimi sono annessi. .	1860
8.5.2.9.	Se sussiste litisconsorzio necessario tra i comproprietari di un appartamento quando sia chiesta l'esecuzione di determinate opere sul bene medesimo. . .	1861
8.5.2.10.	Se si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario nel caso in cui la domanda sia diretta all'accertamento della proprietà del bene ed alcuni condomini eccepiscano di esserne proprietari esclusivi. . . . .	1865
8.5.2.11.	Se determina un litisconsorzio necessario tra i condomini la domanda volta ad accertare la proprietà condominiale di un locale, annesso ad un proprio appartamento, con richiesta di demolizione delle opere su di esso eseguite. .	1870
8.5.2.12.	Se il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti i condomini nel caso che un singolo condomino chiede di accertarsi l'appartenenza al condominio di un determinato immobile. . . . .	1871
8.5.2.13.	Se va escluso il litisconsorzio necessario nel caso di azione volta ad accertare la modalità di utilizzo, da parte di un condomino, del pluviale di scarico delle acque meteoriche . . . . .	1871
8.5.2.14.	Se sussiste litisconsorzio necessario nel caso di domanda di accertamento di un condominio autonomo. . . . .	1873

Sub-sezione 5.3

*Intervento del condomino*

8.5.3.1.	Quale tipo di intervento può spiegare un condomino in un giudizio promosso per la tutela di un bene comune. . . . .	1875
8.5.3.2.	Se il condomino può intervenire anche in appello. . . . .	1877

Sub-sezione 5.4

*Volontaria giurisdizione*

8.5.4.1.	Se e come si instaura la procedura di volontaria giurisdizione nel caso di mancata adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune. . . . .	1881
----------	--	------

Sezione 6  
*Provvedimenti d'urgenza*

8.6.1.	Se è ammissibile la richiesta di provvedimento d'urgenza per l'installazione di un ascensore nella tromba delle scale condominiali. . . . .	1895
8.6.2.	Se è ammissibile la misura d'urgenza diretta ad accedere al lastrico solare per la manutenzione dell'antenna.. . . .	1898
8.6.3.	Se è tutelabile <i>ex art. 700 c.p.c.</i> il diritto di passare attraverso l'appartamento di altro condomino per installare un'antenna televisiva sul tetto di un edificio..	1898
8.6.4.	Se è legittimo il ricorso al provvedimento <i>ex art. 700 c.p.c.</i> per far cessare le immissioni di rumore provocate dal funzionamento delle macchine di un sottostante panificio. . . . .	1899
8.6.5.	Se è ammissibile l'emissione di un provvedimento di urgenza <i>ex art. 700 c.p.c.</i> per la installazione di idoneo impianto di autoclave.. . . .	1901
8.6.6.	Se è ammissibile il provvedimento di urgenza che imponga al locatore di provvedere all'installazione di un impianto autonomo di riscaldamento. . . .	1902
8.6.7.	Se è applicabile il provvedimento di urgenza per far cessare intollerabili suoni di pianoforte. . . . .	1903
8.6.8.	Se i proprietari di un box possono invocare la misura di un provvedimento di urgenza per l'esecuzione di opere di impermeabilizzazione onde evitare infiltrazioni dalle parti comuni. . . . .	1907
8.6.9.	Se è ammissibile il procedimento cautelare atipico per ottenere la sigillatura dell'impianto di riscaldamento nei confronti del condomino moroso. . . . .	1908
8.6.10.	Se è applicabile il procedimento <i>ex art. 700 c.p.c.</i> nel caso di rumori intollerabili provenienti da una discoteca.. . . .	1908
8.6.11.	Se è tutelabile <i>ex art. 700 c.p.c.</i> la domanda avente ad oggetto l'effettuazione di lavori sul tetto per eliminare infiltrazioni di acqua causa di umidità. . . . .	1908
8.6.12.	Se va accolto il ricorso <i>ex art. 700 c.p.c.</i> volto ad ottenere l'accesso nel fondo viciniore per eseguire lavori di manutenzione conservativa dell'edificio condominiale. . . . .	1908
8.6.13.	Se nel provvedimento di sospensione dell'esecutività di delibere condominiali è presente il <i>periculum in mora</i> . . . . .	1909
8.6.14.	Se è proponibile l'istanza cautelare <i>ex art. 700 c.p.c.</i> per l'inibitoria della sospensione della fornitura di acqua a causa di un'asserita morosità. . . . .	1909
8.6.15.	Se il giudice può <i>ex art. 700 c.p.c.</i> ordinare l'allontanamento di animali molesti dal condominio. . . . .	1909
8.6.16.	Se si può chiedere in via di urgenza l'accesso al terrazzo di proprietà esclusiva di un condomino per effettuare le riparazioni necessarie per eliminare l'infiltrazione di acqua. . . . .	1909

CAPITOLO IX

LE DISTANZE NEL CONDOMINIO

9.1.	Se le norme sulle distanze legali sono applicabili nei rapporti tra i condomini..	1913
9.2.	Se le norme sulle distanze in materia di vedute vanno rispettate nei rapporti tra le proprietà di un edificio condominiale.. . . .	1934
9.3.	Se la normativa sulle distanze opera nel caso di installazione di impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento in condominio. . . . .	1946

9.4.	Se la norma sulle distanze di cui all'art. 889 del codice civile si applica alle opere eseguite prima della costituzione del condominio. . . . .	1948
9.5.	Se la domanda di arretramento di un edificio condominiale per violazione delle distanze legali deve essere proposta nei confronti di tutti i condomini. . . . .	1949
9.6.	Se l'art. 889 c.c. — che regola le distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi — si applica a singole unità immobiliari nell'ambito di un edificio condominiale. . . . .	1949
9.7.	Qual è la normativa applicabile in tema di distanze per l'installazione negli impianti di riscaldamento della caldaia, del bruciatore, del deposito del carburante. . . . .	1962
9.8.	Se nel condominio è esperibile l'azione di manutenzione in caso di violazione delle distanze legali. . . . .	1965
9.9.	Se vanno applicate le norme sulle distanze legali nel caso che un cortile comune diventi proprietà individuale. . . . .	1966
9.10.	Se è legittima la trasformazione di un balcone in veranda senza il rispetto delle distanze legali. . . . .	1966
9.11.	Se vanno rispettate le distanze legali nel caso di installazione di tubi all'interno del muro comune operata dal costruttore dell'edificio. . . . .	1967
9.12.	Se la disciplina in materia di distanze si applica in relazione all'impianto di ascensore. . . . .	1968
9.13.	Se si applica l'art. 907 c.c. (distanza delle costruzioni dalle vedute) o l'art. 1102 c.c. (uso della cosa comune) nel caso di collocazione di una canna fumaria che si prolunga oltre la ringhiera della terrazza del piano attico. . . . .	1971
9.14.	Se può dedursi nella fase di appello l'inosservanza di norme sulle distanze quando si sia dedotto in primo grado la violazione di norme condominiali. . . . .	1975
9.15.	Se si applicano le norme sulle distanze alla costruzione di pensiline di materiale plastico. . . . .	1980
9.16.	Se è legittima la realizzazione di due balconi avvenuta su una parte comune del fabbricato. . . . .	1981
9.17.	Se vanno rispettate le regole delle distanze nel caso di installazione di impianto al servizio di alcuni appartamenti. . . . .	1982
9.18.	Se è consentita la installazione di una tenda a distanza inferiore di quella legale. . . . .	1983

CAPITOLO X

LE IMMISSIONI NEL CONDOMINIO

10.1.	Se è applicabile al condominio l'art. 844 c.c. sulle immissioni moleste e dannose. . . . .	1987
10.2.	Qual è la normativa che regola l'inquinamento acustico nel condominio. . . . .	2004
10.3.	In quali limiti sono consentite le immissioni sonore provenienti dall'impianto di riscaldamento. . . . .	2014
10.4.	Se il condominio è tenuto a risarcire sia il danno morale che il danno biologico nel caso di intollerabili immissioni sonore provenienti dall'impianto di riscaldamento. . . . .	2014
10.5.	Come si determina l'indennizzo dovuto <i>ex art.</i> 844 c.c. . . . .	2021
10.6.	Se è esperibile l'azione negatoria nel caso di immissioni moleste. . . . .	2025
10.7.	Se e con quali effetti il credito per danni da immissioni può essere ceduto insieme all'immobile. . . . .	2029



10.8.	Se sono illegittime le immissioni rumorose provocate dal funzionamento di celle frigorifere site in un negozio. . . . .	2029
10.9.	Se sono sanzionabili <i>ex art. 844 c.c.</i> i rumori provenienti da una sala giochi. .	2029
10.10.	Se la circolazione e l'abbaiare di cani ed il suono di una batteria configurano lesione <i>ex art. 844 c.c.</i> . . . . .	2030
10.11.	Se in tema di inquinamento da campi elettromagnetici è legittima la installazione di una stazione radio base per telefonia cellulare sul terrazzo di uno stabile condominiale. . . . .	2032
10.12.	Se l'amministratore del condominio può far valere le immissioni intollerabili provenienti da locali di proprietà esclusiva destinati a rosticceria. . . . .	2034
10.13.	Se il condomino può chiedere l'annullamento dell'autorizzazione comunale rilasciata a favore di pubblico esercizio che svolge attività serale e notturna..	2035
10.14.	Come si individuano le ipotesi di reato previste dall'art. 674 c.p. in tema di emissioni di gas, vapore e fumo. . . . .	2035
10.15.	Se la sussistenza di una autorizzazione amministrativa all'esercizio di una determinata attività esclude la configurabilità della contravvenzione di cui all'art. 674 c.p.. . . . .	2042
10.16.	Se per affermare la sussistenza del reato di cui all'art. 659 (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) è necessario procedere all'accertamento dei rumori e alla loro diffusività. . . . .	2046
10.17.	Se e con quali modalità sono intollerabili le immissioni acustiche prodotte dal funzionamento di un'autoclave e di un bruciatore. . . . .	2066
10.18.	Se e con quali modalità va installata una canna fumaria per non provocare immissioni intollerabili. . . . .	2066
10.19.	Come va gestita l'attività di pub-bar in un edificio condominiale. . . . .	2067

CAPITOLO XI

IL CONDOMINIO: RESPONSABILITÀ  
E RISARCIMENTO DEI DANNI

Sezione 1

*Responsabilità: profili generali*

11.1.1.	Se il condominio risponde <i>ex art. 2051 c.c.</i> dei danni per vizi di un bene o impianto comune. . . . .	2071
11.1.2.	Se il condomino può agire in sede contenziosa per un danno cagionato dalla cosa comune. . . . .	2078
11.1.3.	Se la richiesta di danni del condomino, rivolta verso il condominio per il cattivo funzionamento di un impianto comune, presuppone una preventiva assemblea condominiale. . . . .	2080
11.1.4.	Se un singolo condomino può essere ritenuto responsabile di un danno causato dal guasto di un'installazione comune. . . . .	2081
11.1.5.	Se il condomino risponde per le violazioni da parte del conduttore delle norme regolamentari. . . . .	2081
11.1.6.	Se il condominio risponde <i>ex art. 2051 c.c.</i> allorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile condominiale. . . . .	2084

Sezione 2

*Responsabilità: casi particolari*

11.2.1.	Se il condominio è responsabile verso il condomino danneggiato a causa della cattiva manutenzione degli alberi di un'aiuola comune. . . . .	2089
11.2.2.	Se il condominio risponde dei danni derivanti al singolo condomino od a terzo per difetto di manutenzione del lastrico solare. . . . .	2089
11.2.3.	Come si individua la responsabilità nel caso di cattiva manutenzione di un cortile che funga da copertura di un locale interrato di un terzo o di un condomino. . . . .	2117
11.2.4.	Se può sussistere la responsabilità del condominio nel caso di carenze dell'impianto idraulico condominiale. . . . .	2121
11.2.5.	Se l'assicurazione per la responsabilità civile, stipulata da un condominio per i danni a terzi, può riguardare fatti meramente accidentali. . . . .	2121
11.2.6.	Se il condominio è responsabile per i danni da infiltrazioni dipendenti da mancata manutenzione delle condutture. . . . .	2122
11.2.7.	Quali sono le responsabilità e quali azioni sono possibili da parte del condomino in relazione al servizio di riscaldamento e se egli può proporre azione di danno contro l'amministratore per il mancato promovimento dell'azione contrattuale nei confronti dell'impresa installatrice dell'impianto di riscaldamento . . . . .	2123
11.2.8.	Se il singolo condomino è responsabile del non perfetto funzionamento dell'impianto di riscaldamento a causa dell'aria presente nei radiatori. . . . .	2129
11.2.9.	Se è responsabile il proprietario del balcone sovrastante nel caso di infiltrazioni da umidità. . . . .	2130
11.2.10.	Se il condominio è responsabile per l'omessa manutenzione del solaio del piano terra. . . . .	2131
11.2.11.	Se sono responsabili tutti i condomini per la rovina di unità immobiliari nel caso di vetuste strutture portanti, ancorché vi siano sollecitazioni del traffico e della esecuzione di lavori. . . . .	2131
11.2.12.	Se il condominio è responsabile per caduta di neve e ghiaccio dal tetto di un edificio. . . . .	2131
11.2.13.	Se è riferibile al proprietario del balcone la responsabilità per il danno arrecato a terzi per il distacco di un pezzo di muratura. . . . .	2133
11.2.14.	Se il condomino può agire direttamente contro la compagnia di assicurazione nel caso che abbia subito danni per infiltrazioni da tubature condominiali. . . . .	2134
11.2.15.	Se sussiste responsabilità solidale del condominio nel caso di danni causati da infiltrazioni verificatesi a causa di un'apertura praticata nel tetto condominiale da un condomino. . . . .	2137
11.2.16.	Se è responsabile il condominio per la caduta dalle scale per improvviso spegnimento della luce determinato da un sistema di illuminazione ad intermittenza. . . . .	2141
11.2.17.	Se è responsabile il condominio nel caso di danno derivante dal furto consumato da persona introdottasi in un appartamento servendosi delle impalcature installate per lavori di riattazione dello stabile condominiale. . . . .	2149
11.2.18.	Se sussiste l'infrazione <i>ex art. 30, primo comma, c.s.</i> nel caso di caduta di lastroni di pietra cementati alla facciata condominiale. . . . .	2156
11.2.19.	Se è invocabile l'esimente di cui all'art. 2045 c.c. nel caso di costruzione di una tettoia per proteggersi dalla caduta di oggetti vari dai piani sovrastanti. . . . .	2157
11.2.20.	Se è responsabile il condominio nel caso di riflusso entro la fogna privata di acque provenienti da quella comunale. . . . .	2157

11.2.21.	Se e con quali modalità sussiste la responsabilità solidale dei condomini nel caso di danni a terzi causati dalla mancata esecuzione di lavori al lastrico solare. . . . .	2159
11.2.22.	Se il condominio è responsabile in caso di danni causati dall'umidità di risalita al locale seminterrato. . . . .	2161
11.2.23.	Se è responsabile il condominio per la forte dispersione di calore causata dal solaio divisorio. . . . .	2163
11.2.24.	Se il condominio è responsabile per il cattivo funzionamento della rete fognaria. . . . .	2164
11.2.25.	Se il condominio è responsabile per la rovina di parti comuni. . . . .	2169
11.2.26.	Se è responsabile il condominio nel caso che il condomino scivoli per la presenza di un'ampia pozza d'acqua. . . . .	2170
11.2.27.	Se è legittimo il provvedimento del Comune che impone la costruzione di locali destinati allo stoccaggio di rifiuti. . . . .	2171

Sezione 3

*Risarcimento dei danni*

11.3.1.	A chi fa carico il risarcimento-danni per infiltrazioni di acqua dai lastrici solari o dalla terrazza a livello di proprietà esclusiva di un condomino. . . . .	2175
11.3.2.	Se spetta il risarcimento dei danni ai condomini quando il costruttore ha trasformato il sottotetto in abitazione. . . . .	2191
11.3.3.	Se è consentito modificare la domanda di risarcimento del danno per la rottura dell'impianto di riscaldamento in domanda di accertamento dell'obbligo di partecipazione alle spese comuni. . . . .	2192
11.3.4.	Se il condominio è obbligato al risarcimento dei danni causati dalla caduta di materiali distaccatisi da una terrazza a livello. . . . .	2192
11.3.5.	Se ha diritto ad un indennizzo un condomino che abbia subito un pregiudizio per la sistemazione di un ponteggio per la esecuzione di lavori di ripristino della facciata. . . . .	2193
11.3.6.	Se il conduttore, e non il condomino, è legittimato passivo all'azione di risarcimento dei danni subiti dal condominio per effetto dell'installazione di un'antenna televisiva. . . . .	2193
11.3.7.	Se il condominio è tenuto al risarcimento dei danni per infiltrazioni dal giardino ai boxes sottostanti. . . . .	2194
11.3.8.	Se nel caso di danno provocato dalla rovina del lastrico solare il danneggiato può convenire in giudizio solo uno dei condomini. . . . .	2197
11.3.9.	Se il condominio risponde dei danni causati da un riquadro rotto di una porta a vetri. . . . .	2198
11.3.10.	Se risponde dei danni il condominio nel caso di caduta di un condomino avvenuta lungo le scale condominiali in condizioni di scarsa visibilità per non essere funzionante l'impianto di illuminazione. . . . .	2198
11.3.11.	Se la garanzia assicurativa per responsabilità civile copre i danni subiti da infiltrazioni prodottesi nella tubatura condominiale a causa della vetustà ed usura degli impianti. . . . .	2199
11.3.12.	Se il condominio è tenuto al risarcimento dei danni subiti dal terzo a seguito della caduta della plafoniera staccatasi dal soffitto dell'ascensore. . . . .	2202
11.3.13.	Se il singolo condomino può agire nei confronti del condominio per il risarcimento del danno sofferto per la rottura della colonna montante dell'acqua destinata ad alimentare l'impianto di riscaldamento. . . . .	2202

11.3.14.	Se il condominio è obbligato a risarcire il danno causato per la caduta di un pezzo di moquette collocato nell'andito. . . . .	2203
11.3.15.	Se l'obbligo del risarcimento danni grava anche sul proprietario della porzione di piano che abbia sofferto il danno proveniente dalle parti comuni. . . . .	2203
11.3.16.	Se è configurabile un danno biologico risarcibile nel caso di rumori provenienti da impianto di condizionamento. . . . .	2204
11.3.17.	Se il condominio risponde dei danni provocati da alcuni buchi sul marciapiedi antistante un edificio condominiale. . . . .	2211
11.3.18.	Come si individua la responsabilità dell'appaltatore nel caso di infiltrazioni provenienti dalla facciata condominiale. . . . .	2212
11.3.19.	Se l'azione proposta contro un condomino interrompe la prescrizione nei confronti del condominio. . . . .	2213
11.3.20.	Se il condominio può essere ritenuto responsabile dei danni derivanti dall'occlusione della colonna di scarico verticale. . . . .	2214
11.3.21.	Se il condominio può essere legittimato passivo con riguardo al pericolo di danno proveniente da un solaio divisorio. . . . .	2218
11.3.22.	Se deve risarcire il danno il condominio per la caduta all'uscita dalla cabina dell'ascensore. . . . .	2218
11.3.23.	Se il condomino che ristruttura un appartamento deve risarcire i danni provocati a terzi. . . . .	2218

Sezione 4

*Appalto e condominio*

11.4.1.	Se la responsabilità del condominio può concorrere con quella della ditta appaltatrice dei lavori di riparazione. . . . .	2223
11.4.2.	Da quale momento decorre per il condominio il termine per la denuncia dei vizi, delle difformità e dei gravi difetti. . . . .	2231
11.4.3.	Se ciascun condomino può promuovere azione di garanzia <i>ex art.</i> 1669 c.c. . . . .	2237
11.4.4.	Se rientrano tra i gravi difetti di costruzione quelli che riguardano i tetti ed i lastrici solari. . . . .	2246
11.4.5.	Se rientrano nella previsione della norma di cui all'art. 1669 c.c. i difetti di funzionamento degli ascensori. . . . .	2246
11.4.6.	Se l'appaltatore risponde dei vizi conseguenti a carenze di impermeabilizzazione. . . . .	2251
11.4.7.	Se il condominio è responsabile, insieme al costruttore, per l'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali dell'edificio. . . . .	2255
11.4.8.	Se sussiste la responsabilità decennale dell'appaltatore nel caso di infiltrazioni d'acqua nei muri condominiali e di dissesto dell'impianto di depurazione. . . . .	2258
11.4.9.	Se costituisce grave vizio l'inefficienza dell'impianto di riscaldamento . . . . .	2258
11.4.10.	Se l'appaltatore è responsabile del danno subito dal condominio per infiltrazione di acque dal tetto conseguenti alla mancata predisposizione dei necessari accorgimenti. . . . .	2260
11.4.11.	Se costituisce grave difetto costruttivo l'inadeguatezza recettiva e l'errata pendenza delle tubazioni della rete fognaria. . . . .	2260
11.4.12.	Se la responsabilità dell'appaltatore per rovina di edificio va esclusa nel caso di precipitazioni piovose particolarmente abbondanti. . . . .	2260
11.4.13.	Se è responsabile l'impresa appaltatrice nel caso di furto in appartamento consumato da persona che si sia avvalsa dei ponteggi installati per l'esecuzione di lavori condominiali. . . . .	2262
11.4.14.	Se tra i gravi difetti vanno annoverati i difetti di costruzione dei balconi. . . . .	2264

CAPITOLO XII  
QUESTIONI PARTICOLARI

Sezione 1

*Reati nel condominio*

12.1.1.	Se è configurabile il reato di furto nella sottrazione di chiave di proprietà dei condomini. . . . .	2267
12.1.2.	Quale reato si configura nell'allacciamento abusivo dell'energia elettrica destinata all'alimentazione dell'impianto di illuminazione del condominio. . . . .	2267
12.1.3.	Se il condomino è responsabile penalmente per l'omessa esecuzione di lavori atti ad eliminare la situazione di pericolo. . . . .	2270
12.1.4.	Se l'annegamento di un bimbo nella piscina condominiale integra gli estremi della cosa pericolosa di cui all'art. 2051 c.c. . . . .	2276
12.1.5.	Se è configurabile il reato di evasione del soggetto agli arresti domiciliari che venga sorpreso nel cortile condominiale. . . . .	2277
12.1.6.	Se in mancanza di un amministratore grava sui condomini l'obbligo di cui all'art. 677 c.p. (omissione di lavori in edifici o altre costruzioni che minacciano rovina). . . . .	2277
12.1.7.	Se commette il delitto di esercizio arbitrario delle proprie ragioni il condomino che rompe una catena e un paletto posto in prossimità di un cancello carrabile..	2282
12.1.8.	Se ai fini dell'integrazione dell'ipotesi contravvenzionale di cui all'art. 659, comma 1, c.p. è necessario che l'attività di rumori o clamori vietata abbia una potenzialità dannosa diffusa. . . . .	2285
12.1.9.	Se integra il reato di imbrattamento di cosa altrui lasciare liberi animali domestici nella proprietà altrui. . . . .	2286
12.1.10.	Se la sosta abusiva in un'area condominiale può costituire reato di violenza privata . . . . .	2286
12.1.11.	Se è configurabile il reato di stalking nel condominio. . . . .	2289
12.1.12.	Se è configurabile il reato <i>ex art.</i> 527 (atti osceni) se il fatto si verifica sulla scala condominiale. . . . .	2292
12.1.13.	Se il condominio ha la qualità di "persona offesa dal reato" e può impugnare una sentenza di non luogo a procedere. . . . .	2294

Sezione 2

*Condominio e fisco*

12.2.1.	Se la trasformazione del sottotetto in appartamenti comporta la revoca delle agevolazioni tributarie. . . . .	2299
12.2.2.	Se può essere dichiarata la decadenza dall'esenzione venticinquennale dell'imposta sui fabbricati per fatti imputabili ad un solo condomino. . . . .	2300

Sezione 3

*Consorzi e cooperative edilizie*

12.3.1.	Se dopo l'insorgenza del condominio fra gli assegnatari rimane in vita la cooperativa. . . . .	2301
12.3.2.	Se si applicano le norme condominiali ad un consorzio costituito da diversi condomini. . . . .	2305

Sezione 4  
*Questioni diverse*

12.4.1.	Se la qualità di condomino può acquistarsi mediante un contratto preliminare..	2313
12.4.2.	Se sono pignorabili l'ascensore e l'impianto di riscaldamento. . . . .	2313
12.4.3.	Se è obbligatoria nei condominii l'utilizzazione di generatori di calore esclusivamente di tipo stagno.. . . . .	2313
12.4.4.	Se il condomino deve consentire l'accesso alla sua proprietà per l'esecuzione di riparazioni alle cose comuni. . . . .	2314
12.4.5.	Se l'esecuzione dell'obbligo di demolizione di alcune parti comuni deve essere posta a carico di tutti i condomini. . . . .	2316
12.4.6.	Qual è il soggetto responsabile della restituzione della c.d. indennità di buona entrata. . . . .	2317
12.4.7.	Se integra una reciproca concessione <i>ad aedificandum</i> il contratto col quale i proprietari di un'area stabiliscono di costruirvi un fabbricato condominiale. .	2325

CAPITOLO XIII  
LA SOPRAELEVAZIONE

<b>Legislazione</b> . . . . .	2331
1. <i>Codice civile</i> . . . . .	2331
<b>Bibliografia</b> . . . . .	2333

Sezione 1  
*Nozione. Diritti e limitazioni*

13.1.1.	Qual è la nozione giuridica di sopraelevazione.. . . . .	2337
13.1.2.	A chi spetta il diritto di sopraelevazione. . . . .	2343
13.1.3.	Se il diritto di sopraelevazione può essere attribuito ad un terzo o ad un estraneo al condominio. . . . .	2346
13.1.4.	Se il diritto di sopraelevazione è indivisibile. . . . .	2347
13.1.5.	Se il diritto di sopraelevazione è diverso dal diritto di superficie attribuito ad un terzo. . . . .	2348
13.1.6.	Se è derogabile l'art. 1127 c.c. che disciplina il regime legale delle sopraelevazioni. . . . .	2349
13.1.7.	Se il diritto di sopraelevazione può formare oggetto di trasferimento.. . . .	2349
13.1.8.	Quali sono i limiti legali della sopraelevazione.. . . . .	2350
13.1.9.	Se il diritto di sopraelevazione va distinto dal diritto di comunione sui lastrici solari e sull'area sovrastante l'edificio. . . . .	2358
13.1.10.	A chi spetta la prova della proprietà esclusiva dell'ultimo piano o del lastrico solare. . . . .	2359
13.1.11.	Se nel caso di sopraelevazione la partecipazione al condominio è automatica..	2359
13.1.12.	Se si applica l'istituto dell'accessione nel caso del condomino che, nel sopraelevare, sconfini dallo spazio di sua spettanza. . . . .	2363
13.1.13.	Se il diritto di sopraelevazione comprende la facoltà di costruire più piani. .	2363
13.1.14.	Se il diritto di sopraelevazione comprende l'utilizzazione dei muri perimetrali comuni. . . . .	2372
13.1.15.	Se in tema di sopraelevazione è configurabile una responsabilità da atto illecito. . . . .	2372

13.1.16.	Se colui che costruisce in sopraelevazione deve osservare le distanze legali. .	2376
13.1.17.	Se l'esercizio della facoltà di sopraelevazione è soggetta ad autorizzazione preventiva degli altri condomini. . . . .	2378
13.1.18.	Se è illegittima la sopraelevazione che pregiudica le condizioni statiche dell'edificio. . . . .	2379
13.1.19.	Se effettuata la sopraelevazione il nuovo lastrico rimane di proprietà del proprietario del precedente lastrico. . . . .	2384
13.1.20.	Se la sopraelevazione è illegittima quando pregiudica il decoro dell'edificio..	2385
13.1.21.	Se i condomini possono opporsi alla sopraelevazione qualora questa diminuisca l'aria e la luce dei piani sottostanti. . . . .	2391
13.1.22.	Se la sopraelevazione realizzata in violazione delle norme antisismiche rientra nella previsione dell'art. 1127, comma 2, c.c. . . . .	2392
13.1.23.	Se è legittima la sopraelevazione, che non si estenda a tutta la superficie dell'ultimo piano, per chi sia proprietario solo di una parte di esso. . . . .	2398
13.1.24.	Se il proprietario dell'ultimo piano, nel sopraelevare, può ampliare l'area con una costruzione a sbalzo. . . . .	2399
13.1.25.	Se è valida la riserva del diritto di sopraelevazione da parte del costruttore-venditore espressa nel regolamento di condominio da costui predisposto. . .	2400
13.1.26.	Se il diritto di sopraelevazione spetta al proprietario di una soffitta sottostante al tetto. . . . .	2400
13.1.27.	Se il condomino che sopraeleva può modificare la scala comune. . . . .	2401
13.1.28.	Se la sussistenza di una sopraelevazione comporta la revisione delle tabelle millesimali. . . . .	2401
13.1.29.	Se diventano comuni i beni (muri maestri, scale, etc.) prolungati in sede di sopraelevazione.. . . .	2404
13.1.30.	Se il diritto di prolungare in senso verticale le parti comuni compete a chi sopraeleva anche nelle ipotesi di due distinti fabbricati che abbiano in comune la scala. . . . .	2404
13.1.31.	Se il proprietario dell'ultimo piano ha il diritto di trasformare il tetto spiovente in lastrico solare o terrazza. . . . .	2405
13.1.32.	Se e con quali limiti chi sopraeleva è tenuto a ricostruire il lastrico solare. . .	2409
13.1.33.	Se limiti all'esercizio del diritto di sopraelevazione possono essere costituiti con regolamento condominiale. . . . .	2410
13.1.34.	Se il diritto di sopraelevare spetta solo al proprietario esclusivo del sottotetto..	2413
13.1.35.	Come si individua la terrazza c.d. "a tasca". . . . .	2420

Sezione 2

*Indennità da sopraelevazione*

13.2.1.	Come va calcolata l'indennità di sopraelevazione e cosa si intende per "valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica". . . . .	2423
13.2.2.	In quale momento sorge l'obbligo di pagare l'indennità di sopraelevazione. .	2429
13.2.3.	Se è dovuta l'indennità nel caso di sopraelevazione di una terrazza a livello..	2431
13.2.4.	In quale caso si può sopraelevare senza corrispondere la relativa indennità. .	2432
13.2.5.	A chi è dovuta l'indennità di sopraelevazione nel caso di più edifici i quali abbiano alcuni beni in comune. . . . .	2435
13.2.6.	Se è dovuta l'indennità di sopraelevazione dal proprietario dell'ultimo piano che, demolendo tale piano, ricostruisca più piani senza superarne l'altezza. .	2435
13.2.7.	Se l'indennità di sopraelevazione si trasmette, come obbligazione <i>propter rem</i> , all'acquirente del piano sopraelevato. . . . .	2437

13.2.8.	Se l'obbligo di pagare l'indennità di sopraelevazione costituisce un obbligo di valore. . . . .	2437
13.2.9.	Se è rinunciabile il diritto all'indennità di sopraelevazione. . . . .	2437
13.2.10.	Come va ripartita l'indennità di sopraelevazione tra i condomini del fabbricato. . . . .	2442
13.2.11.	Se gli aventi causa sono legittimati a chiedere l'indennità di sopraelevazione..	2443
13.2.12.	Se sono dovuti gli interessi sull'indennità di sopraelevazione. . . . .	2443
13.2.13.	Se gli ammezzati vanno calcolati ai fini della determinazione dell'indennità di sopraelevazione.. . . .	2443
13.2.14.	Se vanno considerate le cantine ai fini del calcolo dell'indennità di sopraelevazione.. . . .	2443
13.2.15.	Se è nullo o può essere annullato per ragioni statiche o per divieti posti dalle leggi antisismiche il negozio stipulato tra il proprietario ed i condomini per determinare l'indennità di sopraelevazione. . . . .	2444
13.2.16.	Se la costruzione di una pensilina fa sorgere il diritto all'indennità di sopraelevazione.. . . .	2444
13.2.17.	Se spetta l'indennità di sopraelevazione nel caso di modificazioni interne al sottotetto. . . . .	2444
13.2.18.	Se l'indennità di sopraelevazione è dovuta nel caso di trasformazione di locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. . . . .	2445
13.2.19.	Se spetta la indennità di sopraelevazione nel caso di edificazione in assenza di concessione. . . . .	2454

Sezione 3

*Fattispecie particolari*

13.3.1.	Se costituisce sopraelevazione la divisione orizzontale di un appartamento. .	2457
13.3.2.	Se il proprietario del sottotetto, in sede di esercizio del diritto di sopraelevazione, può trasformare una finestra del vano scala in porta di accesso. . . . .	2457
13.3.3.	Se rientra tra le facoltà previste dall'art. 1127 c.c. la realizzazione di una terrazza con mansarda.. . . .	2458
13.3.4.	Se è legittima una sopraelevazione gravante su una scala comune.. . . .	2458
13.3.5.	Se l'installazione di una veranda a vetri all'ultimo piano costituisce sopraelevazione.. . . .	2458
13.3.6.	Se la superficie di una terrazza realizzata in occasione di sopraelevazione costituisce essa stessa sopraelevazione.. . . .	2460
13.3.7.	Se costituisce nuovo piano la trasformazione di una soffitta inabitabile in appartamento. . . . .	2460
13.3.8.	Se costituisce sopraelevazione la occupazione dell'area comune soprastante l'ultimo piano con una struttura in alluminio.. . . .	2462
13.3.9.	Se l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di una sopraelevazione parzialmente abusiva si limita alla parte del lastrico solare che rappresenta l'effettiva area di sedime dell'abuso. . . . .	2462

Sezione 4

*Azioni giudiziarie e demolizione*

13.4.1.	Se un condomino si può dolere di una sopraelevazione abusiva. . . . .	2465
13.4.2.	Se legittimato passivo per il ristoro dei danni causati dalla sopraelevazione è chi sopraeleva o il condominio. . . . .	2465



13.4.3.	Se il conduttore si può opporre alla sopraelevazione. . . . .	2466
13.4.4.	Se il singolo condomino è legittimato a chiedere, nei confronti di colui che sopraeleva, la demolizione di opere illegittime. . . . .	2466
13.4.5.	Se nel corso del giudizio per la demolizione della costruzione può essere proposta domanda di pagamento dell'indennità di sopraelevazione. . . . .	2475
13.4.6.	Se il condominio può agire in sede possessoria o con la denuncia di nuova opera per contrastare il diritto di sopraelevazione. . . . .	2475

Sezione 5

*Problemi di giurisdizione*

13.5.1.	Se è competente il giudice ordinario a decidere sulla domanda di illegittimità della sopraelevazione. . . . .	2477
13.5.2.	Se spetta alla giurisdizione del giudice ordinario la controversia promossa per denunciare una sopraelevazione in contrasto con l'art. 1127 comma 2, c.c. qualora venga dedotta l'inosservanza della legislazione speciale in materia di costruzioni in località sismiche. . . . .	2478

CAPITOLO XIV

IL PERIMENTO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

<b>Legislazione</b> . . . . .	2481
1. <i>Codice civile</i> . . . . .	2481

<b>Bibliografia</b> . . . . .	2483
-------------------------------	------

14.1.	Se e come rinasce il condominio in caso di perimento totale e successiva ricostruzione. . . . .	2485
14.2.	Se nel caso di mancata ricostruzione dell'edificio condominiale interamente distrutto può porsi fine alla comunione con lo scioglimento della stessa. . . . .	2494
14.3.	Se è possibile la ricostruzione parziale a cura di alcuni condomini dell'edificio distrutto. . . . .	2495
14.4.	Se ciascun condomino può esigere di ricostruire le parti comuni crollate qualora il perimento dell'edificio non raggiunga i tre quarti. . . . .	2496
14.5.	Se nel concetto di perimento dell'edificio rientra la volontaria demolizione di esso o di una sua parte. . . . .	2497
14.6.	Se nel caso di totale perimento dell'edificio condominiale vanno rispettati i diritti dominicali preesistenti. . . . .	2497
14.7.	Se prevale la volontà del condomino che vuole ricostruire l'edificio. . . . .	2498
14.8.	Con quali modalità il condomino può agire per il mantenimento e la ricostruzione della cosa comune. . . . .	2499
14.9.	Se e come il condomino può evitare di contribuire alla ricostruzione deliberata dall'assemblea. . . . .	2499
14.10.	Se le norme che regolano l'accessione si applicano nel caso di ricostruzione dell'edificio preesistente totalmente distrutto. . . . .	2500
14.11.	Se per deliberare la ricostruzione di un fabbricato demolito a seguito del sisma, oppure demolito per altre ragioni, occorre la maggioranza o la unanimità dei condomini. . . . .	2505
14.12.	Se può costituire atto emulativo l'opposizione di un condomino alla ricostruzione dell'edificio. . . . .	2515

14.13.	Se è ipotizzabile l'obbligo del condominio di cessione dei propri diritti nel caso che la ricostruzione dell'immobile non sia consentita dalla disciplina urbanistica. . . . .	2516
14.14.	Se il giudice può ordinare la ricostruzione delle parti perite sindacando il merito, l'opportunità e l'equità della delibera assembleare. . . . .	2520
14.15.	Se in tema di ricostruzione di edificio condominiale può ipotizzarsi la responsabilità dell'amministratore di condominio. . . . .	2523
14.16.	Se la legislazione speciale, che regola la ricostruzione o la riparazione di edifici distrutti o danneggiati da eventi sismici, si applica sia alle cose comuni sia alle proprietà esclusive. . . . .	2523
14.17.	Se e su quali presupposti i condomini interessati alla ricostruzione possono chiedere il trasferimento coattivo della quota nei confronti del condomino dissenziente. . . . .	2524
<i>Indice analitico</i> . . . . .		2529