

# INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione</i> . . . . .	V
<i>Gli autori</i> . . . . .	VII
<i>Abbreviazioni delle principali riviste</i> . . . . .	XVII

## PARTE PRIMA COMUNIONE

### CAPITOLO 1

#### DISCIPLINA ED AMMINISTRAZIONE DELLA COMUNIONE

1. Nozioni generali . . . . .	4
2. Le figure affini; il condominio . . . . .	7
3. Questioni processuali . . . . .	9
4. La struttura della comunione . . . . .	10
4.1. La comunione di godimento e senza quote . . . . .	12
4.2. I casi di comunione senza quote . . . . .	14
5. Comunione e società . . . . .	15
6. La comunione di navi e aeromobili . . . . .	17
7. Comunione e associazione . . . . .	18
8. Il compossesso . . . . .	19
9. La costituzione della comunione . . . . .	20
9.1. La comunione volontaria . . . . .	23
9.2. I consorzi di urbanizzazione . . . . .	24
10. La comunione incidentale . . . . .	26
11. La comunione ereditaria . . . . .	26
12. La comunione del muro posto sul confine . . . . .	28
13. La comunione <i>ex collatione agrorum</i> . . . . .	29
14. La comunione derivante dall'esercizio del retratto . . . . .	30
15. La comunione legale tra i coniugi e la comunione tacita familiare . . . . .	31
16. La comunione forzosa . . . . .	34
17. Il condominio e il supercondominio . . . . .	36
18. Il condominio "minimo" . . . . .	38
19. La multiproprietà . . . . .	40
20. La nozione di quota . . . . .	42
21. I mutamenti e le vicende della quota . . . . .	44
22. L'uguaglianza delle quote . . . . .	45
23. L'accrescimento delle quote . . . . .	46
24. I vantaggi e i pesi della comunione . . . . .	47
25. Quota dei vantaggi e modifica della cosa comune . . . . .	48
25.1. ( <i>Segue</i> ) I pesi. . . . .	49
26. Derogabilità del riparto proporzionale . . . . .	51

27. L'uso della cosa comune . . . . .	53
27.1. Le differenti modalità di uso fra i comproprietari . . . . .	54
28. Modalità convenzionali d'uso . . . . .	55
29. I limiti all'utilizzo della cosa comune . . . . .	57
30. Le situazioni di compossesso . . . . .	58
30.1. ( <i>Segue</i> ) Il divieto di alterare la destinazione. . . . .	60
31. Le modificazioni della destinazione economica . . . . .	62
32. L'utilizzo del singolo condomino . . . . .	63
33. Casistica sull'uso del muro comune e del cortile comune . . . . .	66
34. L'usucapione del diritto . . . . .	67
34.1. Gli atti idonei a mutare il possesso . . . . .	69
35. Limiti di utilizzo e difesa del possesso . . . . .	70
36. Profili processuali . . . . .	72
37. L'alienazione del diritto di partecipazione alla comunione . . . . .	73
37.1. Gli effetti della alienazione . . . . .	76
38. L'alienazione della quota sul singolo bene del complesso di beni in comproprietà . . . . .	77
39. L'alienazione dell'intera cosa da parte di tutti i comunisti . . . . .	79
40. Il contratto preliminare di alienazione dell'intera cosa . . . . .	81
41. Il divieto di alienazione della quota . . . . .	82
42. La cessione del godimento nei limiti della quota . . . . .	84
43. La costituzione di diritti reali sulla quota . . . . .	85
43.1. La costituzione della ipoteca . . . . .	86
44. La costituzione di diritti personali e di garanzia . . . . .	87
45. Gli obblighi del partecipante . . . . .	89
46. Le spese per la conservazione ed il godimento della cosa . . . . .	91
47. Spese necessarie e spese voluttuarie . . . . .	93
48. La delibera dei comproprietari sulle spese . . . . .	94
49. Obbligo di contribuzione e rinuncia al diritto <i>pro quota</i> . . . . .	96
50. L'effetto accrescitivo . . . . .	97
51. La rinuncia a diritto e le spese connesse alla <i>res</i> . . . . .	98
52. L'obbligo di contribuzione solidale del cessionario . . . . .	100
53. Il fattore temporale e la tipologia delle spese . . . . .	101
54. Il diritto dei partecipanti ad amministrare la cosa comune . . . . .	102
55. La formazione della volontà collegiale . . . . .	103
56. La convocazione della assemblea . . . . .	104
57. La deroga alla partecipazione di uno dei comproprietari . . . . .	106
58. Gli atti di ordinaria amministrazione . . . . .	108
59. La formazione della maggioranza . . . . .	110
60. L'azione in giudizio in difesa della cosa comune . . . . .	112
61. L'intervento dell'autorità giudiziaria . . . . .	115
62. La nomina dell'amministratore giudiziario . . . . .	116
63. Il regolamento della comunione . . . . .	118
64. La natura del regolamento . . . . .	121
65. L'efficacia normativa del regolamento . . . . .	121
66. La violazione delle norme procedurali . . . . .	123
67. L'amministratore volontario . . . . .	124
67.1. I profili soggettivi della nomina . . . . .	126
68. I doveri dell'amministratore . . . . .	127
69. La revoca . . . . .	129
70. L'impugnazione del regolamento . . . . .	130
70.1. Il procedimento di impugnazione . . . . .	130
70.2. Gli effetti della impugnazione . . . . .	132
70.3. Procedimento e poteri del giudice. . . . .	133

71.	L'efficacia c.d. reale del regolamento . . . . .	134
72.	Le innovazioni della cosa comune . . . . .	136
73.	Il concetto di innovazione . . . . .	137
74.	Le delibere a maggioranza semplice ed a maggioranza qualificata . . . . .	139
75.	I limiti del pregiudizio e della eccessiva gravosità delle innovazioni . . . . .	140
76.	La locazione . . . . .	143
77.	Gli atti di amministrazione straordinaria . . . . .	144
78.	Gli atti di alienazione della cosa comune . . . . .	146
79.	Gli atti traslativo-costitutivi . . . . .	148
80.	Gli atti di "disposizione materiale" . . . . .	149
81.	La costituzione di ipoteca sulla cosa comune . . . . .	150
82.	La derogabilità del <i>quorum</i> deliberativo . . . . .	152
83.	La formazione della volontà assembleare . . . . .	153
84.	L'impugnazione delle delibere assembleari . . . . .	155
85.	Annulabilità e nullità delle deliberazioni . . . . .	155
86.	L'annulabilità . . . . .	156
87.	L'inosservanza dell'art. 1105, 3° co., c.c. . . . .	158
88.	La violazione dell'art. 1108, 1° e 2° co., c.c. . . . .	159
89.	La nullità delle deliberazioni . . . . .	160
90.	Legittimazione all'impugnazione . . . . .	162
91.	Il procedimento di impugnazione . . . . .	163
92.	La decisione giudiziale . . . . .	164
93.	Il diritto al rimborso delle spese necessarie alla conservazione della cosa . . . . .	165
94.	La necessità della spesa . . . . .	168
95.	La consultazione con gli altri comproprietari . . . . .	169
96.	Le regole del rimborso . . . . .	171

CAPITOLO 2

**LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE**

1.	La nozione di divisione . . . . .	176
2.	La natura potestativa ed imprescrittibile del diritto . . . . .	178
3.	Il diritto di domandare la divisione . . . . .	179
4.	La legittimazione passiva . . . . .	182
5.	La violazione del litisconsorzio . . . . .	185
6.	La divisione in natura . . . . .	186
7.	La divisione negoziale . . . . .	187
8.	L'invalidità della divisione contrattuale . . . . .	188
9.	Natura ed effetti dell'atto divisorio . . . . .	190
10.	La natura dichiarativa e gli effetti della divisione . . . . .	191
11.	I casi di esclusione dell'effetto retroattivo della divisione . . . . .	194
12.	La sospensione giudiziale del diritto allo scioglimento della comunione . . . . .	195
13.	Il patto di rimanere in comunione . . . . .	197
14.	I profili fiscali della divisione . . . . .	199
15.	La divisione di immobile abusivo . . . . .	200
16.	Le cose indivisibili per destinazione d'uso . . . . .	202
17.	La natura funzionale del divieto . . . . .	203
18.	Il deprezzamento come causa di indivisibilità . . . . .	205
19.	L'indivisibilità del diritto al sepolcro e del diritto di palco in teatro . . . . .	206
20.	L'intervento nella divisione . . . . .	208
	20.1. L'ambito di applicazione della norma . . . . .	209
21.	La comunione ereditaria . . . . .	211
22.	L'avente causa . . . . .	212
23.	Il regime delle opposizioni . . . . .	214

## Indice sommario

24. L'opposizione avente ad oggetto la divisione di beni immobili . . . . .	215
25. I creditori ipotecari e acquirenti di diritti immobiliari soggetti a trascrizione . . . . .	216
26. L'inopponibilità dei prelevamenti in natura . . . . .	217
27. La divisione in natura della cosa comune . . . . .	218
28. La comoda divisibilità . . . . .	219
29. L'accertamento della comoda divisibilità . . . . .	222
30. L'assegnazione al maggiore quotista . . . . .	223
31. La divisione di più beni . . . . .	224
32. L'estinzione delle obbligazioni solidali . . . . .	226
32.1. Il vincolo di solidarietà . . . . .	227
33. La provvista necessaria al pagamento delle obbligazioni . . . . .	230
34. L'azione di regresso a favore del compartecipe . . . . .	231
35. L'applicabilità delle norme relative alla divisione ereditaria . . . . .	232
35.1. Il filtro del "non contrasto" . . . . .	233
36. L'applicazione di norme relative alla divisione in generale e alla divisione ereditaria . . . . .	234
37. L'applicazione di norme relative alla divisione ereditaria e alla divisione ordinaria . . . . .	235

## PARTE SECONDA CONDOMINIO

### CAPITOLO 3

#### LA DIFESA PROCESSUALE DEL CONDOMINIO

1. Il Giudice di Pace . . . . .	240
2. La competenza per valore . . . . .	244
3. La competenza per territorio . . . . .	245

### CAPITOLO 4

#### UNA FATTISPECIE AUTONOMA CHE SORGE *IPSO IURE ET FACTO*

1. L'automatismo che contraddistingue la nascita del condominio . . . . .	252
2. I principi generali sottesi alla materia . . . . .	256
3. L'art. 1117 c.c. . . . .	262
4. La c.d. presunzione di condominialità . . . . .	268
5. I canoni d'applicabilità relativi all'art. 1117 c.c. e il nuovo art. 1117- <i>bis</i> del medesimo codice . . . . .	276
6. Le parti comuni: esempi e generalità . . . . .	281
6.1. ( <i>Segue</i> ) Ulteriore casistica giurisprudenziale . . . . .	292
6.2. ( <i>Segue</i> ) Immobile ad attività alberghiera, muri perimetrali e facciata, balconi e terrazze, sottosuolo, scala e sottoscala . . . . .	298

### CAPITOLO 5

#### IL DIRITTO SULLE COSE COMUNI: UN AUTOMATISMO CHE GENERA RESPONSABILITÀ

1. L'ambito processuale: interesse, legittimazione e responsabilità . . . . .	316
2. Il problema dell'art. 2051 c.c. . . . .	320
3. La responsabilità in particolare: casistica rilevante . . . . .	326

## Indice sommario

---

4.	Il nuovo art. 1122 c.c. . . . . .	337
5.	La destinazione della proprietà esclusiva . . . . .	345
5.1.	(Segue) Le responsabilità connesse . . . . .	348

### CAPITOLO 6

#### COSE COMUNI E DIRITTO AL PARI USO

1.	Le novità introdotte dalla riforma del 2012 . . . . .	358
2.	Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è irrinunciabile . . . . .	359
3.	Regolamenti contrattuali, usurpazioni e immissioni moleste . . . . .	361
4.	Utilizzo delle cose comuni: casistica giurisprudenziale . . . . .	365
5.	Il problema delle spese di conservazione . . . . .	372
6.	L'applicabilità generalizzata della fattispecie <i>de qua</i> . . . . .	376
7.	Indivisibilità, maggiore comodità d'uso e possibile appartenenza in esclusiva ai singoli condomini delle parti comuni . . . . .	380

### CAPITOLO 7

#### LE INNOVAZIONI

1.	Novità e generalità . . . . .	388
1.1.	(Segue) Le innovazioni gravose o voluttuarie . . . . .	396
2.	Il risparmio energetico e il riscaldamento centralizzato . . . . .	397
3.	Quali sono le innovazioni vietate? . . . . .	403
4.	L'indagine sull'uso e godimento generalizzati del bene comune . . . . .	417
5.	Quando l'innovazione sia pagata integralmente dall'unico condomino interessato . . . . .	421
6.	Le mere modificazioni . . . . .	423
6.1.	(Segue) Il mero cambio di destinazione. . . . .	429
6.2.	La casistica giurisprudenziale . . . . .	430
7.	L'adeguamento a normative cogenti . . . . .	433
8.	L'ascensore . . . . .	434
9.	Il parcheggio . . . . .	438
10.	L'ulteriore casistica giurisprudenziale . . . . .	440

### CAPITOLO 8

#### LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

1.	Il principio di proporzionalità . . . . .	460
1.1.	(Segue) Scale ed ascensori . . . . .	465
1.2.	(Segue) Soffitti, volte e solai. . . . .	467
2.	Il terzo comma dell'art. 1123 c.c. . . . .	474
3.	L'utilizzo delle cc.dd. tabelle millesimali . . . . .	479
4.	Impianti, lastrici ed altre applicazioni . . . . .	487
5.	I principi di equità e apparenza . . . . .	509
6.	Aspetti processuali . . . . .	512
7.	Casistica giurisprudenziale: ripartibilità del debito dei condomini morosi . . . . .	514
7.1.	(Segue) La sentenza che accoglie la domanda di revisione dei valori proporzionali di piano . . . . .	515
7.2.	(Segue) Il supercondominio . . . . .	515
7.3.	(Segue) Le obbligazioni contratte dall'amministratore . . . . .	516
7.4.	(Segue) Locazione ed usufrutto. . . . .	520
8.	Consorzi, alloggi popolari, multiproprietà e condominio minimo . . . . .	522

## Indice sommario

---

9.	L'omessa manutenzione o riparazione delle parti comuni . . . . .	525
10.	Casistica residuale . . . . .	528

### CAPITOLO 9

#### **PERIMENTO, RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E USO DEL LASTRICO SOLARE**

1.	Il perimento dell'edificio . . . . .	536
1.1.	( <i>Segue</i> ) L'opposizione alla ricostruzione dell'edificio . . . . .	540
2.	La sopraelevazione . . . . .	542
2.1.	( <i>Segue</i> ) L'opposizione alla sopraelevazione . . . . .	545
2.2.	( <i>Segue</i> ) L'indennità . . . . .	549
2.3.	( <i>Segue</i> ) Sopraelevazione e responsabilità . . . . .	556
3.	Il problema dei lastrici solari e delle terrazze a livello . . . . .	562
3.1.	( <i>Segue</i> ) Accesso, responsabilità e manutenzione . . . . .	567

### CAPITOLO 10

#### **L'AMMINISTRATORE: NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI, RESPONSABILITÀ**

1.	Generalità . . . . .	581
2.	Quando è l'autorità giudiziaria che nomina o revoca l'amministratore . . . . .	589
3.	Durata in carica e altre formalità . . . . .	601
4.	Rapporto di mandato e responsabilità . . . . .	606
5.	Le attribuzioni dell'amministratore, in particolare . . . . .	615
6.	Amministratore e regolamento condominiale . . . . .	622
7.	Il dovere di conservare il patrimonio condominiale . . . . .	627
8.	Il c.d. rendiconto e i documenti della gestione . . . . .	635
9.	Poteri e responsabilità . . . . .	640
10.	La stipula dei contratti . . . . .	646
11.	Risarcimento, urgenza e altri principi . . . . .	650

### CAPITOLO 11

#### **RAPPORTI TRA AMMINISTRATORE E CONDOMINI**

1.	La legittimazione dell'amministratore . . . . .	662
1.1.	( <i>Segue</i> ) La legittimazione passiva, in particolare . . . . .	674
1.2.	( <i>Segue</i> ) Casistica giurisprudenziale . . . . .	684
2.	Diritti reali e diritti esclusivi del singolo condomino . . . . .	687
3.	La stipula dei contratti . . . . .	695
4.	Notifica al condomino e problematiche connesse . . . . .	697
5.	I provvedimenti presi dall'amministratore . . . . .	699
6.	Liti e condomino dissenziente . . . . .	701
7.	Il problema delle spese fatte direttamente dal condomino . . . . .	704

### CAPITOLO 12

#### **L'ASSEMBLEA**

1.	Generalità . . . . .	713
2.	Parti comuni: utilizzo, riparazioni e spese . . . . .	721
3.	Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni . . . . .	730
4.	<i>Quorum</i> , riparazioni ed innovazioni . . . . .	736

## Indice sommario

---

5.	Convocazione dell'assemblea e problemi connessi . . . . .	746
5.1.	(Segue) Verifica dei <i>quorum</i> e conflitto d'interessi . . . . .	756
5.2.	(Segue) Votazione e processo verbale. . . . .	764
6.	Nullità ed annullabilità . . . . .	768
7.	Ulteriori frequenti problematiche . . . . .	773
7.1.	(Segue) Comunione, condominio minimo, supercondominio, consorzio, edilizia convenzionata . . . . .	775

### CAPITOLO 13

#### **DELIBERAZIONI E REGOLAMENTO**

1.	L'impugnazione delle delibere assembleari . . . . .	786
2.	Chi e sino a quando può impugnare la delibera assembleare? . . . . .	797
3.	Aspetti processuali: sospensione dell'esecuzione, opposizione, appello . . . . .	804
4.	Sostituzione della delibera, clausola compromissoria, ratifica e altre vicende riguardanti le deliberazioni condominiali . . . . .	809
5.	Il regolamento . . . . .	814
5.1.	(Segue) Utilizzo delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, animali ed immissioni . . . . .	822
5.2.	(Segue) Interpretazione e clausole consuete . . . . .	830
6.	Le norme della comunione in generale: cenni . . . . .	839

### CAPITOLO 14

#### **LE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE**

1.	Generalità . . . . .	847
1.1.	(Segue) Novità di particolare rilievo – requisiti per poter svolgere l'in- carico di amministratore, sito internet, mediazione, adeguamento im- pianti non centralizzati . . . . .	852
2.	La separazione del condominio originario in tanti condomini . . . . .	854
3.	La disciplina del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo . . . . .	859
4.	Il problema dell'intervenuta alienazione della singola unità immobiliare . . . . .	867
5.	Il recupero dei contributi non pagati . . . . .	872
6.	La revoca dell'amministratore . . . . .	876
7.	Modalità di convocazione dell'assemblea . . . . .	881
7.1.	(Segue) La partecipazione a mezzo rappresentante . . . . .	891
8.	Le tabelle millesimali . . . . .	895
9.	Le infrazioni al regolamento sono sanzionabili? . . . . .	911
10.	La tenuta del "registro" . . . . .	912
11.	Le disposizioni di attuazione sono derogabili? . . . . .	913

<i>Indice bibliografico</i> . . . . .	915
<i>Indice analitico</i> . . . . .	925