

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO 1 LA NATURA GIURIDICA

di ANTONIO SCARPA

1. Il "condominio negli edifici" come qualificazione di un fatto..... 1
2. Il "condominio negli edifici" come soggetto di distinti rapporti..... 15

PARTE PRIMA IL FABBRICATO URBANO

CAPITOLO 2 LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

di ALBERTO CELESTE

1. La relazione di accessorietà 33
2. I connotati distintivi dell'istituto 40
3. La costituzione del condominio 43
4. La presunzione di comunione..... 48
5. Il titolo contrario..... 56
 - 5.1. L'atto scritto 56
 - 5.2. L'usucapione 62
6. Il condominio parziale..... 68
 - 6.1. Le opposte teorie..... 68
 - 6.2. La risposta della giurisprudenza 73
 - 6.3. Le conseguenze pratiche 77

CAPITOLO 3 L'ELENCO DEL CODICE CIVILE

di ALBERTO CELESTE

1. Le novità della Riforma del 2013 83
2. L'enumerazione aperta dell'art. 1117 c.c. 88
3. Il suolo su cui "sorge" l'edificio 91
4. Il terrapieno e l'area circostante il fabbricato 94
5. Il sottosuolo..... 97
6. Il vespaio 100
7. Le fondazioni 102
8. Le intercapedini..... 104

9. Gli scantinati e i seminterrati	106
10. I muri maestri.....	109
11. Le facciate.....	115
12. I balconi.....	121
13. I solai.....	130
14. Il tetto e il lastrico solare.....	135
15. La terrazza a livello.....	138
16. Il sottotetto.....	139
17. Le scale e i pianerottoli.....	143
18. I portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi e i portici	146
19. I cortili e le aree destinate al parcheggio.....	147
20. Il cavedio.....	149
21. I locali per i servizi comuni.....	153
22. Gli impianti comuni	157

CAPITOLO 4 L'USO DELLE COSE COMUNI

di ALBERTO CELESTE

1. La cornice di riferimento normativo.....	163
2. L'ambito di applicazione	164
3. L'inquadramento dell'istituto.....	167
4. Le fonti della regolamentazione	169
5. Le condizioni per l'utilizzo.....	172
5.1. Il limite oggettivo	173
5.1.1. Il concetto di destinazione.....	173
5.1.2. Il concetto di alterazione	176
5.2. Il limite soggettivo	177
5.2.1. Il pari uso.....	177
5.2.2. Il contemperamento dei contrapposti interessi	179
6. Le modalità di godimento della cosa comune.....	181
6.1. L'uso promiscuo o frazionato.....	183
6.2. L'uso indiretto.....	186
6.3. Le opere sulle parti comuni.....	189
6.4. Il rispetto delle distanze legali	192
6.5. L'uso esclusivo	195

CAPITOLO 5 L'UTILIZZO DELLE PORZIONI ESCLUSIVE

di ALBERTO CELESTE

1. La convivenza all'interno dell'edificio urbano.....	199
2. L'evoluzione dell'istituto della proprietà	201

3.	L'inadeguatezza della normativa in materia di vicinato	204
3.1.	Le peculiarità dei rapporti condominiali.....	204
3.2.	Gli atti emulativi	207
3.3.	Le immissioni moleste	208
3.4.	L'apertura di luci e vedute.....	210
4.	Le prescrizioni imposte dai regolamenti di condominio	212
5.	I limiti al diritto di godimento	218
6.	Le opere sulle parti di proprietà esclusiva.....	221
6.1.	L'interpretazione "evolutiva" dell'art. 1122 c.c.	221
6.2.	Il triplice ordine di "paletti"	224
6.3.	La preventiva notizia all'amministratore	226
7.	Gli impianti singoli di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.....	230

CAPITOLO 6 LA SOPRAELEVAZIONE

di ALBERTO CELESTE

1.	La definizione della facoltà edificatoria.....	237
2.	Il soggetto legittimato	242
3.	L'eventuale titolo contrario	246
4.	La riserva e la cessione del diritto.....	249
5.	Le diverse modalità di realizzazione	253
6.	Le conseguenze dell'iniziativa.....	258
7.	Il triplice ordine di limiti.....	260
7.1.	Le condizioni statiche dell'edificio.....	261
7.2.	Il pregiudizio dell'aspetto architettonico	266
7.3.	La diminuzione di aria e luce dei piani sottostanti	269
8.	Il pagamento dell'indennità.....	270
8.1.	La giustificazione giuridica.....	270
8.2.	Il debitore e i creditori	275
8.3.	La determinazione dell'importo.....	279

CAPITOLO 7 LO SCIoglimento DEL CONDOMINIO

di ALBERTO CELESTE

1.	L'indivisibilità delle parti comuni	285
2.	Il concetto di edificio autonomo.....	292
3.	Le modalità di scioglimento dell'originario condominio.....	297
4.	Le peculiarità sotto il profilo processuale.....	300

CAPITOLO 8 IL SUPERCONDOMINIO

di ALBERTO CELESTE

1. La realtà sociale del fenomeno.....	307
2. La disciplina delle cose rimaste in comune.....	309
3. Il limite della compatibilità.....	316
4. La costituzione.....	319
5. Il regolamento.....	320
6. L'amministratore.....	322
7. L'assemblea.....	324
8. L'uso delle cose comuni.....	327
9. Le tabelle millesimali e le spese.....	328

CAPITOLO 9 IL PERIMENTO DELL'EDIFICIO

di ALBERTO CELESTE

1. Le cause del crollo del fabbricato.....	331
2. Il perimento totale dell'edificio.....	334
3. La ricostruzione dello stabile.....	338
4. La posizione del condomino dissenziente.....	343
5. Il perimento di parte non rilevante dell'edificio.....	346
6. Il valore dell'immobile perito.....	350

PARTE SECONDA GLI ORGANISMI DECISORI**CAPITOLO 10 L'ASSEMBLEA**

di ALBERTO CELESTE

1. I soggetti titolari della convocazione.....	355
1.1. L'amministratore.....	355
1.2. Il condomino.....	357
2. I possibili destinatari della convocazione.....	360
2.1. Il comproprietario.....	360
2.2. Il conduttore.....	364
2.3. L'usufruttuario.....	369
2.4. L'acquirente.....	374
2.5. Gli eredi.....	380
2.6. Il conflitto di interessi.....	382
2.7. Il condominio parziale.....	386
2.8. Il supercondominio.....	387

3.	Il luogo della riunione condominiale	396
4.	La data e l'orario della riunione.....	397
5.	Il termine di preavviso della convocazione.....	402
6.	L'ordine del giorno della riunione	407
7.	Le modalità di comunicazione dell'avviso di convocazione.....	413
8.	Gli incumbenti nello svolgimento della riunione condominiale.....	421
8.1.	La nomina del presidente.....	421
8.2.	La redazione del segretario	425
8.3.	La presenza dell'amministratore	426
9.	La partecipazione delegata alla riunione condominiale	430
9.1.	L'intervento a mezzo di rappresentante.....	430
9.2.	La forma scritta.....	433
9.3.	I limiti al conferimento.....	436
10.	La regolare costituzione dell'assemblea.....	443
11.	L'assemblea in prima e seconda convocazione	447
12.	L'allontanamento di un condomino dalla riunione	451
13.	La discussione degli argomenti all'ordine del giorno	454
14.	La votazione sulle statuizioni da adottare.....	458
15.	La verbalizzazione della riunione condominiale	460
15.1.	I requisiti contenutistici.....	460
15.2.	Le modalità di redazione.....	468
15.3.	L'efficacia giuridica	474
15.4.	La trascrizione nel registro.....	479
15.5.	La comunicazione ai condomini	481
16.	Il metodo collegiale e il principio maggioritario	486
17.	I nuovi <i>quorum</i> deliberativi.....	493
18.	La derogabilità delle maggioranze legali	498
19.	Il corretto computo dei voti	501
20.	Le principali attribuzioni dell'assemblea.....	507
20.1.	La costituzione di un fondo speciale.....	507
20.2.	Le innovazioni ordinarie e agevolate.....	516
20.3.	Le modificazioni della destinazione d'uso delle parti comuni.	527
20.4.	La tutela delle destinazioni d'uso.....	534
20.5.	L'installazione degli impianti di videosorveglianza.....	539
20.6.	L'attivazione del sito <i>internet</i>	545

CAPITOLO 11 L'AMMINISTRATORE

di ANTONIO SCARPA

1.	La natura dell'incarico di amministratore.....	551
2.	La nomina: forma e contenuto.....	563

2.1.	Nomina e regolamento	568
2.2.	Le comunicazioni imposte all'amministratore nominato.....	569
2.3.	Il sostituto dell'amministratore e l'amministratore di fatto	572
2.4.	Il consiglio di condominio	574
2.5.	Gli alloggi di edilizia popolare ed economica.....	575
3.	La conferma dell'amministratore.....	577
4.	I requisiti soggettivi per lo svolgimento dell'incarico di amministratore	578
5.	La nomina dell'amministratore revocato giudizialmente.....	582
6.	La nomina giudiziale dell'amministratore	583
7.	La durata dell'incarico	590
8.	La <i>prorogatio</i>	593
9.	Il compenso.....	597
10.	La polizza per la responsabilità civile.....	598
11.	Il conto corrente del condominio	602
12.	Le attribuzioni ordinarie.....	609
13.	La riscossione dei contributi	611
14.	Il registro dell'anagrafe condominiale.....	613
15.	Gli altri registri obbligatori	622
16.	Gli obblighi di conservazione e di restituzione della documentazione.....	623
17.	Il rendiconto annuale	625
18.	La legittimazione processuale attiva e passiva.....	632
19.	La revoca assembleare.....	643
20.	La revoca giudiziale.....	647

PARTE TERZA

GLI STRUMENTI PER LA GESTIONE

CAPITOLO 12

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

di ALBERTO CELESTE

1.	Il regolamento assembleare.....	657
2.	Il regolamento contrattuale	662
3.	L'obbligatorietà	667
4.	L'approvazione e l'efficacia.....	670
5.	L'opponibilità e la trascrizione.....	675
6.	L'interpretazione	682
7.	La modifica	688
8.	Il contenuto	693
8.1.	In generale	693
8.2.	L'uso delle cose comuni.....	696

8.3.	La ripartizione delle spese.....	698
8.4.	Il decoro dell'edificio.....	701
8.5.	L'amministrazione.....	703
8.6.	L'individuazione dei beni.....	704
8.7.	Il godimento delle proprietà esclusive.....	706
9.	La menomazione dei diritti del singolo.....	710
10.	La disciplina legislativa inderogabile.....	716
10.1.	La rinuncia ai diritti sulle parti comuni.....	719
10.2.	L'indivisibilità delle cose comuni.....	724
10.3.	Le innovazioni ordinarie e agevolate.....	726
10.4.	La figura dell'amministratore.....	730
10.4.1.	La competenza assembleare.....	730
10.4.2.	I requisiti soggettivi.....	733
10.4.3.	La durata dell'incarico.....	736
10.4.4.	La revoca assembleare e giudiziaria.....	737
10.4.5.	La rappresentanza sostanziale.....	740
10.4.6.	La legittimazione attiva e passiva.....	743
10.5.	Il dissenso dei condomini rispetto alle liti.....	747
10.6.	La costituzione e il funzionamento dell'assemblea.....	749
10.7.	L'impugnazione delle deliberazioni.....	755
10.8.	La riscossione dei contributi.....	760
10.9.	La convocazione dell'adunanza.....	762
10.10.	L'intervento alla riunione.....	763
10.11.	La revisione delle tabelle millesimali.....	764
10.12.	Il divieto di detenere animali domestici.....	765
11.	L'intervento del magistrato nella formazione.....	774
11.1.	La possibilità di adire il giudice.....	774
11.2.	L'ambito dell'ingerenza giudiziale.....	780
11.3.	La natura del procedimento.....	783
12.	La revisione.....	787
13.	L'impugnazione.....	788
13.1.	Il dissenso e la sospensione.....	788
13.2.	I vizi della deliberazione e dell'atto.....	790
13.3.	I poteri sostitutori del giudice.....	794
14.	Il controllo sulla vessatorietà delle clausole.....	797
15.	La tutela del consumatore-condomino.....	803
16.	I contrapposti interessi nella prassi immobiliare.....	811
17.	La valutazione della meritevolezza degli interessi.....	816
18.	Le infrazioni e le sanzioni.....	818

CAPITOLO 13 LE TABELLE MILLESIMALI

di ALBERTO CELESTE

1.	La previsione codicistica.....	827
2.	La definizione	829
3.	La natura giuridica.....	830
4.	La funzione pratica.....	834
5.	I criteri tecnici di redazione	836
6.	La formazione immediata o progressiva	841
7.	L'approvazione all'unanimità o a maggioranza.....	845
7.1.	Le tesi contrapposte.....	845
7.2.	L'intervento delle Sezioni Unite.....	848
7.3.	I rilievi critici.....	852
7.4.	Le ipotesi ricostruttive dopo la Riforma	859
8.	La modifica successiva	862
9.	<i>I facta concludentia</i>	867
10.	I presupposti per la revisione.....	869
10.1.	Le sopravvenienze edilizie	869
10.1.1.	Le singole ipotesi contemplate.....	869
10.1.2.	La consistenza dell'alterazione	872
10.1.3.	I costi della variazione	873
10.1.4.	La derogabilità della previsione.....	874
10.2.	L'errore rilevante	875
10.2.1.	Il vizio del contratto.....	875
10.2.2.	La divergenza tra valore considerato e reale	877
10.2.3.	La risoluzione del contrasto	880
10.2.4.	Il perdurare delle oscillazioni interpretative.....	881
11.	I profili processuali.....	884
11.1.	Le peculiarità del procedimento.....	884
11.2.	La legittimazione attiva	885
11.3.	La legittimazione passiva.....	886
11.4.	L'efficacia della sentenza.....	890
12.	La posizione del conduttore	895

CAPITOLO 14 LE SPESE E LE OBBLIGAZIONI

di ANTONIO SCARPA

1.	Il fondamento dell'obbligo di contribuire alle spese.....	899
2.	<i>Obligaciones propter rem e propter utilitatem</i>	901
3.	L'insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese.....	909
4.	Il "condominio minimo"	914
5.	Il risarcimento dei danni derivanti dalla gestione condominiale.....	915

6.	I criteri legali di ripartizione	920
6.1.	Le "spese generali"	921
6.2.	Il riferimento alla funzione del bene	922
6.3.	La proporzionalità tra spese ed uso	925
6.4.	La ripartizione "per consumo"	927
6.5.	Il concorso del condomino rinunziante al pagamento delle spese dell'impianto centralizzato di riscaldamento	934
6.6.	Il condominio parziale	935
7.	Manutenzione e sostituzione di scale ed ascensori	940
8.	Soffitti, volte, solai e balconi	949
9.	Lastrici solari, terrazze a livello e tetti	950
9.1.	I danni da infiltrazioni all'appartamento sottostante la ter- razza a livello	953
10.	Spese di gestione individuale	958
11.	Comproprietari, usufruttuari e conduttori	959
12.	L'esonero dalle spese in favore dei condomini dissenzienti	962
13.	Alienante ed acquirente dell'unità immobiliare	966
14.	Le deliberazioni dell'assemblea in tema di spese	968
15.	La "diversa convenzione"	976
16.	Il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi	985
17.	Gli effetti della morosità nel pagamento delle spese	989
18.	I "creditori" e i "condomini morosi"	993
19.	L'azione del creditore nei confronti dei condomini morosi	996
20.	L'azione del creditore nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti	1001
	<i>Indice analitico</i>	1009