
INDICE

	<i>pag.</i>
<i>Gli Autori</i>	XXI

Capitolo I IL CONDOMINIO IN GENERALE

Angelo Cerulo

1. L'istituto del condominio nella storia della legislazione	1
2. La distinzione tra comunione e condominio	4
3. La nozione di edificio in condominio	7
4. La nascita del condominio	9
5. La natura giuridica del condominio	13
6. Il dibattito sulla natura giuridica del condominio dopo la legge 11 dicembre 2012, n. 220	24

Capitolo II IL SUPERCONDOMINIO

Roberto Triola

1. La nozione	29
2. La individuazione delle parti comuni	31
3. La disciplina applicabile	34
4. L'assemblea del supercondominio	36

Capitolo III

LE PARTI COMUNI

Antonietta Scrima

1. Le parti comuni in generale	43
2. La "presunzione" di comunione: il suo superamento ed il c.d. condominio parziale	47
3. L'onere della prova della natura comune	51
4. Il titolo contrario	52
5. La natura della relazione tra parti comuni e parti in proprietà esclusiva	58
6. Proprietà esclusiva e destinazione all'uso comune	59
7. I diritti di uso esclusivo	61
8. La indivisibilità delle parti comuni	64
9. La cessione dei diritti sulle parti comuni	66
10. La rinuncia alla comunione	68
11. Le singole parti comuni: a) i muri maestri e perimetrali	69
12. b) la facciata	72
13. c) i balconi	74
14. d) le fondazioni, il suolo ed i locali interrati	75
15. e) il sottosuolo	79
16. f) gli spazi ed i manufatti esterni al perimetro dell'edificio condominiale	81
17. g) le aree destinate a parcheggio	83
18. h) i cortili ed i giardini	83
19. i) i lastrici solari e le terrazze di copertura	86
20. l) il tetto ed il sottotetto	87
21. m) le terrazze a livello	89
22. n) le scale ed i pianerottoli	93
23. o) i portoni, i vestiboli, gli anditi, i portici, i corridoi	96
24. p) le opere che servono al godimento comune	97
25. r) le tubazioni	99
26. Mancato collegamento all'impianto di riscaldamento e comproprietà dello stesso	101
27. I solai intermedi ed i soffitti	104

pag.

Capitolo IV IL SERVIZIO COMUNE

Roberto Triola

1. I locali per i servizi in comune	109
2. La proprietà dei locali e degli impianti destinati all'esercizio di un servizio	110
3. Locali in proprietà esclusiva destinati ad un servizio in comune	113
4. La istituzione di un servizio	114
5. La modifica di un servizio	116
6. La soppressione di un servizio in generale ...	117
7. ... e la soppressione del servizio di portierato in particolare	119
8. La rinuncia al servizio in generale ...	120
9. ... e il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento in particolare	121
10. Inefficienza di un servizio e tutela del condomino	124

Capitolo V L'USO DELLE PARTI COMUNI

Lorenzo Bellanova

1. Il godimento delle parti comuni quale espressione del diritto di (com)proprietà o del possesso	127
2. (<i>segue</i>) Uso e godimento	129
3. La disciplina regolamentare dell'uso delle parti comuni	131
4. La regolamentazione dell'uso della cosa comune ed il ruolo del giudice	137
5. Il godimento e le modalità dell'uso della cosa comune	138
6. Uso promiscuo; uso collettivo	139
7. Uso frazionato	142
8. Uso turnario	144
9. Uso più intenso	145
10. Uso esclusivo tra diritto di uso e diritto all'uso: l'incerto confine della realtà	148
11. I limiti all'uso della cosa comune: uso e quota	154
12. (<i>segue</i>) I limiti all'uso della cosa comune: il comodo uso della cosa comune	157
13. (<i>segue</i>) I limiti all'uso della cosa comune: il pari uso e la pre-occupazione	159
14. (<i>segue</i>) I limiti all'uso della cosa comune: la destinazione economica	162

	<i>pag.</i>
15. (<i>segue</i>) Il decoro architettonico quale limite all'uso del bene condominiale	164
16. Il condominio tra solidarietà e regole di buon vicinato: il godimento della cosa comune tollerato e quello utile all'usucapione	168
17. Uso delle parti comuni tra modificazioni ed innovazioni: discipline a confronto	172
18. Il miglior godimento della cosa comune	177
19. L'uso della <i>res communis</i> tra modificazioni ed innovazioni e la destinazione della cosa comune	178
20. Modificazioni ed innovazioni delle parti comuni nella disponibilità diretta dei singoli condomini	182
21. Il parcheggio condominiale	184
22. (<i>segue</i>) Il cortile condominiale ed il parcheggio tra vincoli di destinazione ed autonomia dell'assemblea condominiale	186
23. (<i>segue</i>) Lo spazio condominiale insufficiente	190
24. (<i>segue</i>) Il godimento indiretto del parcheggio condominiale da parte del condomino	191
25. (<i>segue</i>) Il godimento indiretto del parcheggio condominiale a fini commerciali o comunque professionali	193
26. (<i>segue</i>) Il godimento indiretto del parcheggio condominiale da parte del condominio	193
27. (<i>segue</i>) Il regolamento condominiale contrattuale e la trasformazione a parcheggio di aree condominiali	194
28. (<i>segue</i>) Il posto auto per la seconda autovettura	196
29. (<i>segue</i>) Il posto auto e la <i>roulotte</i> e la barca da diporto	197
30. Il non uso della cosa comune e la prescrizione del diritto	197
31. Il condizionatore d'aria sul muro condominiale tra limiti legali, regolamentari e convenzionali	199
32. Insegna pubblicitaria sul muro comune	203
33. Antenna parabolica e lastrico solare	204
34. (<i>segue</i>) Il diritto di antenna al crocevia tra ordinamento europeo e legislazione nazionale	208
35. (<i>segue</i>) L'antenna tra diritto ed abuso	211
36. Il ripetitore per telefonia cellulare	214
37. La coltivazione del giardino condominiale	219
38. La bacheca condominiale e la tutela della <i>privacy</i>	219
39. Il godimento di singole parti comuni: a) il sottosuolo	221
40. b) il muro perimetrale	223
41. c) il tetto ed i lastrici solari	224

	<i>pag.</i>
42. d) i pianerottoli e gli anditi e le scale	226
43. e) il solaio intermedio	228
44. Gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili	230
45. Il cortile comune	231

Capitolo VI

LE INNOVAZIONI

Enzo Vincenti

1. Concetto e definizione di innovazione. Una sintesi introduttiva dei complessivi apporti di dottrina e giurisprudenza	235
2. Evoluzione diacronica dell'ambito applicativo della disciplina codicistica	241
3. (<i>segue</i>) Raffronto tra la fattispecie regolata dall'art. 1120 c.c. e la disciplina dettata dall'art. 1102 c.c.	245
4. Innovazioni e modificazioni: elementi distintivi	248
5. Innovazioni e manutenzione: aspetti generali	252
6. (<i>segue</i>) Innovazioni e manutenzione straordinaria: approfondimenti	255
7. Innovazioni e mutamento di destinazione d'uso	259
8. Le deliberazioni dell'assemblea condominiale in tema di innovazioni	266
9. Le innovazioni gravose o voluttuarie	273
10. Innovazioni vietate: profili generali	280
11. (<i>segue</i>) La statica e la sicurezza dell'edificio	283
12. (<i>segue</i>) Il pregiudizio derivante dalla inservibilità di alcune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un solo condomino	285
13. (<i>segue</i>) Il decoro architettonico	288
14. Fattispecie regolate da leggi speciali: l'installazione di antenne satellitari	295
15. (<i>segue</i>) Il superamento delle barriere architettoniche	298
16. (<i>segue</i>) Gli interventi di recupero	303
17. (<i>segue</i>) Le aree destinate a parcheggio	305

Capitolo VII

IL GODIMENTO DELLE PARTI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Roberto Triola

1. Opere eseguite nelle proprietà esclusive e danni alle parti comuni	309
2. Il rispetto del decoro architettonico dell'edificio	311

	<i>pag.</i>
3. Le immissioni	315
4. Il mutamento di destinazione	317
5. Il regolamento ed i limiti alla destinazione o al godimento delle parti in proprietà individuale	318
6. Servitù tra parti comuni e proprietà esclusive	336
7. Condominio e distanze legali	341

Capitolo VIII

LA SOPRAELEVAZIONE

Stefano Petitti

1. Il diritto di sopraelevazione: natura	355
2. Il titolo contrario	360
3. Il diritto di sopraelevazione: titolarità	362
4. Il diritto di sopraelevazione: la cessione; in particolare, l'acquisto del diritto di sopraelevare da parte dell'estraneo al condominio	365
5. La sopraelevazione: nozione	368
6. Terrazze a livello	372
7. I limiti generali del diritto di sopraelevazione: le condizioni statiche, l'aspetto architettonico dell'edificio e la diminuzione di aria e luce per i piani sottostanti	373
8. La sopraelevazione abusiva: conseguenze	380
9. Modalità e caratteristiche dell'opera in sopraelevazione	381
10. Diritti ed obblighi del soggetto che sopraeleva	382
11. L'indennità di sopraelevazione: fondamento	384
12. L'indennità di sopraelevazione: natura	388
13. Metodo di calcolo e criteri di determinazione dell'indennità	391
14. Diritto di sopraelevazione e prescrizione	394

Capitolo IX

IL REGOLAMENTO

Roberto Triola

1. La natura del regolamento	397
2. Regolamento obbligatorio e regolamento facoltativo	399
3. L'approvazione del regolamento obbligatorio in generale ...	402

	<i>pag.</i>
4. ... e il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario	405
5. Il mandato a redigere il regolamento di condominio	408
6. La formazione del regolamento facoltativo	409
7. Mancata approvazione del regolamento obbligatorio e ammissibilità del ricorso all'autorità giudiziaria	412
8. L'impugnazione del regolamento	418
9. La forma del regolamento	425
10. L'efficacia del regolamento	426
11. L'interpretazione del regolamento	427
12. Il contenuto del regolamento: a) la disciplina dell'uso delle parti comuni	428
13. b) la tutela del decoro dell'edificio	432
14. c) le norme relative all'amministrazione	433
15. La sanzione pecuniaria per le infrazioni al regolamento	434
16. Il c.d. regolamento di origine contrattuale: a) la nozione	435
17. b) la revisione	438
18. I limiti al potere regolamentare ...	442
19. ... e la loro derogabilità da parte di un regolamento c.d. contrattuale	447

Capitolo X LE TABELLE MILLESIMALI

Roberto Triola

1. I rapporti con la gestione del condominio	451
2. I criteri per la formazione	458
3. I poteri dell'assemblea	460
4. La revisione: a) problemi generali	467
5. b) l'errore	470
6. c) le mutate condizioni di una parte dell'edificio	472
7. d) le tabelle redatte in applicazione di criteri convenzionali	475
8. e) l'efficacia <i>ex tunc</i> o <i>ex nunc</i> della sentenza che accoglie la domanda di revisione delle tabelle	476
9. Il condominio parziale	479
10. Lo scioglimento del condominio	480

Capitolo XI

L'ASSEMBLEA

Marco Andrighetti-Formaggini

1. L'assemblea ed i suoi poteri	482
2. La convocazione da parte dell'amministratore	484
3. La convocazione su richiesta dei condomini all'amministratore: l'art. 66 disp. att. c.c.; l'art. 1120, co. 3°, c.c.; l'art. 1117 <i>quater</i> c.c.; l'art. 1129, co. 11°, c.c.	486
4. Mancanza dell'amministratore e convocazione da parte dei condomini	490
5. La convocazione da parte di soggetto non legittimato	492
6. L'avviso di convocazione: a) la forma	493
7. b) la prova della comunicazione	495
8. c) il termine	498
9. d) il contenuto	501
10. La mancata convocazione di un condomino	510
11. Ordine del giorno e diritto del condomino a prendere visione ed estrarre copia della documentazione	511
12. Convocazione con unico avviso di più assemblee	513
13. I destinatari dell'avviso di convocazione	514
14. Unità immobiliare in comproprietà ed invio dell'avviso di convocazione	514
15. Il mutamento di indirizzo del condomino ed invio dell'avviso di convocazione	518
16. Morte di un condomino ed invio dell'avviso di convocazione	520
17. La legittimazione alla partecipazione all'assemblea: a) i condomini	524
18. b) il c.d. condomino apparente	526
19. c) l'acquirente	528
20. d) l'usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione e l'utente	532
21. e) il conduttore	537
22. f) l'utilizzatore nel contratto di <i>leasing</i> e nel c.d. <i>rent to buy</i>	546
23. g) casi particolari: il fallito, il minore di età, l'interdetto, l'esecutato	548
24. La partecipazione all'assemblea di soggetto non legittimato	549
25. La rappresentanza in assemblea: a) la forma ed il contenuto della delega	550
26. b) i limiti al potere rappresentativo	551
27. c) i rapporti tra condomino delegante e delegato	554
28. d) il c.d. <i>falsus procurator</i>	556
29. e) la legittimazione a far valere i vizi della delega o la carenza del potere rappresentativo	556
30. Comproprietà e partecipazione all'assemblea	557

	<i>pag.</i>
31. La rappresentanza dei condomini da parte dell'amministratore	558
32. I rapporti tra assemblea di prima e di seconda convocazione	559
33. I <i>quorum</i> per la costituzione e per le deliberazioni	561
34. La maggioranza per le deliberazioni c.d. "ordinarie" in seconda convocazione	564
35. Le c.d. maggioranze qualificate	566
36. Le nuove maggioranze previste dagli artt. 1117 <i>ter</i> c.c., 1117 <i>quater</i> c.c., 1122 <i>bis</i> c.c., 1122 <i>ter</i> c.c. e dagli artt. 68, 70, 71 <i>ter</i> , 71 <i>quater</i> e 155 <i>bis</i> disp. att. c.c.	569
37. L'approvazione di una transazione	571
38. La votazione in assemblea ed i suoi vizi	574
39. Inderogabilità dei <i>quorum</i> legali di costituzione e di deliberazione	576
40. Il difetto delle maggioranze prescritte dalla legge	578
41. La suddivisione di un'unica proprietà in una pluralità di unità immobiliari e l'incidenza sui <i>quorum</i> costitutivi e deliberativi	579
42. Le operazioni preliminari	581
43. Il presidente ed i suoi poteri	583
44. Il segretario e la sua funzione	585
45. L'aggiornamento dell'assemblea	586
46. L'allontanamento dall'assemblea di uno o più intervenuti	588
47. Il diritto del condomino di partecipare alla discussione	591
48. La illegittima esclusione di un condomino dal voto	592
49. La partecipazione alla votazione di un condomino in conflitto di interessi con il condominio	593
50. L'efficacia delle deliberazioni anche nei confronti degli aventi causa dagli originari condomini	599
51. La revoca e la modifica delle deliberazioni	600
52. Il verbale	602
53. Mancata valida costituzione dell'assemblea di prima convocazione e redazione del verbale	603
54. La funzione del verbale	604
55. Il valore probatorio del verbale	609
56. La redazione del verbale	611
57. Il contenuto del verbale	613
58. La sottoscrizione del verbale	620
59. La trascrizione del verbale	621
60. Assemblea, verbale e manifestazione di volontà negoziale; dichiarazioni di scienza; dichiarazioni di riconoscimento di debito; ratifica	623
61. L'interpretazione delle deliberazioni	626

	<i>pag.</i>
62. L'invalidità delle delibere assembleari: nullità, annullabilità, inesistenza. Rilevanza pratica della distinzione	626
63. La distinzione tra nullità ed annullabilità	631
64. L'impugnazione delle delibere assembleari: a) l'interesse ad agire per la dichiarazione di nullità delle deliberazioni	635
65. b) l'interesse ad agire per l'annullamento delle deliberazioni	639
66. L'impugnazione delle delibere meramente programmatiche o esecutive o di semplice conferma di precedente delibera	641
67. L'impugnazione delle delibere aventi contenuto negativo	643
68. La legittimazione ad agire dell'astenuto	644
69. Altri casi particolari: morte di condomino, comunione, acquirente dell'immobile, conduttore	646
70. L'acquiescenza alle deliberazioni invalide	648
71. La prova della legittimazione ad agire	649
72. La decorrenza del termine per l'impugnazione nei confronti degli assenti	650
73. La sospensione del termine durante il periodo feriale	651
74. La sospensione della delibera impugnata	652
75. I poteri del giudice	657
76. La prova dell'invalidità delle deliberazioni	658
77. Gli effetti dell'annullamento	659
78. La sostituzione della delibera invalida con altra presa in conformità alla legge	660
79. La sanatoria di delibere nulle	662

Capitolo XII

L'AMMINISTRATORE

Vincenzo Nasini

1. Premessa	664
2. Applicabilità delle norme sul mandato	665
3. Riconoscimento legislativo della possibilità di conferire l'incarico a persone giuridiche, società di persone e di capitali. Il caso delle società cooperative	665
4. Fattispecie dubbie di incompatibilità: l'agente immobiliare amministratore; l'avvocato amministratore	666
5. L'innalzamento della soglia minima per l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore. Nomina giudiziale; possibilità di ricorso all'autorità giudiziaria da parte dell'amministratore dimissionario	669

	<i>pag.</i>
6. La nomina da parte dell'assemblea	670
7. L'accettazione dell'incarico	671
8. Nomina e indicazione analitica del compenso	672
9. Nomina e richiesta di presentazione della polizza assicurativa	675
10. Altri adempimenti richiesti all'amministratore al momento della nomina	677
11. Requisiti per lo svolgimento dell'attività in materia di amministrazione condominiale. Premessa	677
12. (<i>segue</i>) I requisiti "minimi" richiesti per tutti gli amministratori	678
13. (<i>segue</i>) Assenza di condanne penali	679
14. (<i>segue</i>) Assenza di interdizione e inabilitazione. La fattispecie (non prevista) dell'amministrazione di sostegno	680
15. (<i>segue</i>) L'annotazione nell'elenco dei protesti cambiari	682
16. L'amministratore del proprio condominio	682
17. L'amministratore "professionista" e l'amministratore non professionista che amministra un condominio diverso dal proprio: requisiti "culturali" e requisiti connessi alla formazione professionale. Premessa	683
18. (<i>segue</i>) Il titolo di studio	684
19. (<i>segue</i>) La frequenza di un corso di formazione iniziale e lo svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale	684
20. (<i>segue</i>) La formazione degli amministratori: il d.m. n. 140 del 2014	686
21. (<i>segue</i>) I soggetti della formazione: il responsabile scientifico. Requisiti e compiti	687
22. (<i>segue</i>) I formatori	689
23. (<i>segue</i>) Tipologie di corsi. Le materie oggetto dei corsi. Materie obbligatorie. Rapporto tra lezioni teoriche e lezioni pratiche	690
24. (<i>segue</i>) Obblighi informativi	692
25. (<i>segue</i>) La cadenza annuale della frequenza dei corsi	692
26. (<i>segue</i>) Il controllo del rispetto delle norme sulla formazione	693
27. (<i>segue</i>) La normativa transitoria	694
28. La legge n. 4 del 2013. Applicabilità all'amministratore professionista	694
29. La durata dell'incarico	695
30. La conferma	696
31. La <i>prorogatio</i>	698
32. La nomina da parte dell'autorità giudiziaria	699
33. La revoca dell'amministratore dopo la riforma. Premessa	700
34. (<i>segue</i>) La revoca assembleare	700
35. (<i>segue</i>) La revoca da parte dell'autorità giudiziaria	701
36. (<i>segue</i>) Il procedimento di revoca	707
37. (<i>segue</i>) La mediazione obbligatoria	709

	<i>pag.</i>
38. Compiti, poteri/doveri e attribuzioni dell'amministratore. Premessa	709
39. (<i>segue</i>) L'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea	711
40. (<i>segue</i>) La cura dell'osservanza del regolamento di condominio	712
41. (<i>segue</i>) Il compimento degli atti conservativi dei diritti e delle cose comuni	713
42. I poteri di rappresentanza sostanziale dell'amministratore. La stipula dei contratti del condominio	717
43. Obbligo di informativa della lite	718
44. La richiesta di dati contabili e di consegna del regolamento di condominio avanzata all'amministratore dal promissario acquirente	718
45. L'obbligo di custodia e di restituzione dei documenti condominiali	720
46. L'erogazione delle spese	721
47. L'apertura del conto corrente intestato al condominio	721
48. La sospensione dei servizi divisibili ai condomini morosi	723
49. Il passaggio delle consegne al termine del mandato	725
50. La cosiddetta "targhetta" dell'amministratore	726

Capitolo XIII

LA "NUOVA" ANAGRAFE CONDOMINIALE

Luigi Salciarini

1. L'impostazione (informale) del codice civile del 1942	727
2. La "formalizzazione" nella riforma del 2012	729
3. La funzione	731
4. Gli obblighi relativi alla tenuta	732
5. I dati da inserire	732
6. Identificazione dei "soggetti"	733
7. I dati relativi alle condizioni di sicurezza	741
8. Le problematiche relative alla c.d. "privacy"	742

Capitolo XIV

LE SPESE ...

Antonio Scarpa

1. L'obbligo di contribuire alle spese	745
2. I criteri di ripartizione delle spese	762
3. Il condominio parziale	776

	<i>pag.</i>
4. Le spese relative alle scale e all'ascensore	781
5. Le spese relative a soffitti, volte, solai e balconi	789
6. Le spese per tetti, lastrici solari e terrazze a livello di uso esclusivo	791
7. Spese di gestione individuale	797
8. La "diversa convenzione"	799
9. L'assemblea e le spese	807

Capitolo XV

... E LA MOROSITÀ NEL CONDOMINIO

Valentina Vitulano

1. Il decreto ingiuntivo	819
2. (<i>segue</i>) Il titolo	822
3. (<i>segue</i>) I soggetti passivi	822
4. (<i>segue</i>) L'opposizione ed i suoi rapporti con l'impugnazione della delibera	823
5. (<i>segue</i>) Gli effetti dell'accoglimento della opposizione	828
6. La responsabilità sussidiaria dei condomini	829
7. Fallimento del condomino, crediti condominiali già maturati e attività dell'amministratore di condominio	837
8. (<i>segue</i>) I crediti maturati in pendenza della procedura fallimentare	841
9. (<i>segue</i>) In particolare: i crediti condominiali maturati dopo il fallimento relativi alla casa del fallito	843
10. L'esecuzione forzata contro il condomino moroso	845
11. La pignorabilità del conto corrente condominiale	848

Capitolo XVI

LO SCIoglimento DEL CONDOMINIO

Patrizia Petrelli

1. I presupposti	855
2. Delibera assembleare e scioglimento giudiziale	859
3. (<i>segue</i>) La legittimazione passiva	863
4. La disciplina applicabile alle parti rimaste in comune	866
5. Conseguenze processuali dello scioglimento del condominio	868

Capitolo XVII

IL PERIMENTO DELL'EDIFICIO*Patrizia Petrelli*

1. Il perimento totale: <i>a)</i> presupposti	871
2. <i>b)</i> effetti	874
3. <i>c)</i> ricostruzione	876
4. Il perimento parziale	878
5. La demolizione consensuale	888

Capitolo XVIII

CONDOMINIO E LOCAZIONE*Antonio Scarpa*

1. Il conduttore nel condominio	891
2. Gli oneri condominiali a carico del conduttore	903
3. La locazione dei posti macchina condominiali	907
4. Locazione dell'appartamento e danni a terzi cagionati dalle parti condominiali	910
5. La locazione del bene condominiale	912

Capitolo XIX

CONDOMINIO E PROCESSO*Paolo Nasini*

1. Competenza e controversie condominiali: <i>a)</i> la competenza per materia	915
2. <i>b)</i> la competenza per valore	917
3. <i>c)</i> la competenza per territorio	919
4. La clausola compromissoria	920
5. Rappresentanza processuale del condominio. Premessa	921
6. La legittimazione attiva dell'amministratore	922
7. La legittimazione passiva dell'amministratore: <i>a)</i> le cause relative alle parti comuni ...	934
8. ... <i>b)</i> e le prerogative dell'assemblea	938
9. La chiamata in causa di un terzo	941
10. Difetto di rappresentanza processuale e sanatoria	942

pag.

11. Condominio senza amministratore e nomina del curatore speciale <i>ex art.</i> 65 disp. att. c.p.c.	943
12. Singoli condomini e processo	945
13. Rappresentanza processuale dell'amministratore di condominio e questioni processuali: <i>a)</i> la prova della qualità di amministratore	949
14. <i>b)</i> la notifica della citazione all'amministratore	950
15. <i>c)</i> le vicende relative all'amministratore di condominio e all'impugnazione della delibera di nomina	952
16. Il regolamento di condominio e le limitazioni al potere di rappresentanza dell'amministratore	954
17. Conflitto di interessi tra amministratore e condominio	955
18. L'amministratore come parte formale del rapporto processuale e la sua posizione rispetto alla confessione ed al giuramento	956
19. L'incapacità a testimoniare dei condomini	957
20. Condominio e spese giudiziali: <i>a)</i> le controversie tra condominio e condomini	957
21. <i>b)</i> il rimborso delle spese sopportate dall'amministratore	958
22. <i>c)</i> il dissenso dei condomini dalle liti condominiali	959

Capitolo XX

CONDOMINIO E RESPONSABILITÀ CIVILE

Valentina Vitulano

1. La responsabilità del condominio per danni da cose in custodia in generale	963
2. Appalto e responsabilità per danni a terzi	965
3. La responsabilità esclusiva dei condomini per danni causati da parti comuni	966
4. La responsabilità per vizi costruttivi	967
5. I danni provenienti da terrazza a livello o da lastrici solari in proprietà od uso esclusivo	968
6. La riparazione dei solai intermedi	973
7. I danni causati da balconi	973

Capitolo XXI

LA RESPONSABILITÀ CIVILE DELL'AMMINISTRATORE*Valentina Vitulano*

- | | |
|--|-----|
| 1. La responsabilità contrattuale | 975 |
| 2. La responsabilità extracontrattuale | 976 |

Capitolo XXII

LA RESPONSABILITÀ PENALE DELL'AMMINISTRATORE*Roberto Triola*

- | | |
|---|-----|
| 1. La responsabilità penale dell'amministratore in relazione alla violazione di obblighi posti a carico dei condomini | 981 |
| 2. La presunta responsabilità penale dell'amministratore per omesso impedimento di un evento in generale ... | 984 |
| 3. ... e nel caso di mancato adeguamento degli impianti | 986 |
| 4. L'amministratore e la sicurezza sul lavoro | 988 |
| 5. L'amministratore e la dolosa inesecuzione di un provvedimento del giudice ... | 988 |
| 6. ... o dell'autorità | 990 |
| 7. L'amministratore e l'appropriazione indebita in generale ... | 990 |
| 8. ... e l'omessa restituzione della documentazione relativa al condominio | 992 |