

INDICE

Parte Prima

IL CONDOMINIO COME DIRITTO DI PROPRIETÀ TUTELA REALE RIPRISTINATORIA E TUTELA RISARCITORIA

CAPITOLO 1

IL CONDOMINIO DEGLI EDIFICI COME COMPROPRIETÀ O COMUNIONE

1.1.	Comproprietà o comunione	3
1.2.	Il condominio come comunione speciale	5
1.3.	Parti comuni condominiali	7
	♦ <i>Titolo contrario alla presunzione</i>	8
	♦ <i>Applicazione analogica della presunzione agli edifici attigui e autonomi.</i>	10
1.4.	Proprietà individuali	12
	♦ <i>Piena proprietà</i>	12
	♦ <i>Proprietà superficaria</i>	13
	♦ <i>Accessorietà e pertinenzialità</i>	15
	♦ <i>L'accessorietà delle parti comuni a servizio delle proprietà individuali</i> .	17
1.5.	I limiti di godimento delle proprietà individuali	20
	♦ <i>Natura giuridica dei limiti di godimento delle proprietà individuali</i> . .	23
	♦ <i>Casistica</i>	25
1.6.	Gli usi consentiti e gli usi vietati delle proprietà individuali	29
1.7.	Gli interventi di interesse comune sulle proprietà individuali.	30
1.8.	L'art. 1122-bis e gli impianti non centralizzati	31
	♦ <i>Impianti di ricezione TV e accesso agli altri flussi informativi</i>	31
	♦ <i>Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</i>	33
	♦ <i>Modifiche alle parti comuni</i>	34
	♦ <i>Accesso alle proprietà individuali</i>	34
1.9.	Regolamento condominiale: contrattuale e assembleare	35
	♦ <i>Interpretazione del regolamento condominiale contrattuale</i>	37
	♦ <i>Trascrizione del regolamento presso le associazioni della proprietà</i> . . .	39
	♦ <i>Impugnazione della delibera di approvazione del regolamento assembleare</i>	40
1.10.	Regolamento e godimento delle proprietà esclusive	40
	♦ <i>Uso delle proprietà esclusive</i>	41
	♦ <i>Bed & breakfast</i>	42
	♦ <i>Affittacamere</i>	44

♦ <i>Locazioni turistiche</i>	44
♦ <i>Attività medico-ambulatoriale in condominio</i>	44
1.11. L'opponibilità dei vincoli regolamentari di destinazione	45

CAPITOLO 2

COSTITUZIONE, ORGANIZZAZIONE E VICENDE MODIFICATIVE
DEL CONDOMINIO

2.1. La costituzione del condominio	49
2.1.1. La costituzione del condominio nelle cooperative a contributo erariale	51
2.2. Organizzazione del condominio: assemblea e amministratore	51
2.2.1. L'assemblea	52
♦ <i>Poteri decisionali</i>	54
♦ <i>Poteri in tema di manutenzioni straordinarie e di innovazioni</i>	55
♦ <i>Diritti intangibili dei singoli condòmini</i>	56
2.2.2. L'amministratore	58
2.2.2.1. Nomina e revoca dell'amministratore nel regime previgente	60
♦ <i>Nomina e conferma assembleare</i>	61
♦ <i>Nomina giudiziale</i>	63
♦ <i>Registro degli amministratori</i>	64
2.2.2.2. Nomina e revoca dell'amministratore nel regime vigente	65
♦ <i>Obbligo di nomina e nomina assembleare</i>	65
♦ <i>Nomina giudiziale dell'amministratore</i>	66
♦ <i>Durata dell'incarico</i>	67
2.3. Scioglimento e trasformazione del condominio originario in condomini autonomi	68
2.3.1. La procedura di scioglimento del condominio originario e l'azione giudiziaria <i>ex art. 61 disp. att. c.c.</i>	73
2.3.2. Scioglimento del condominio e divisione	75
2.3.3. La nozione di autonomia negli edifici e il cosiddetto subcondo- minio dei box	76
♦ <i>Autonomia degli edifici</i>	76
♦ <i>Cosiddetto sub-condominio dei box</i>	81
2.4. Perimento dell'edificio condominiale	82
♦ <i>Perimento totale</i>	82
♦ <i>Perimento parziale</i>	85

CAPITOLO 3

DIRITTI REALI, ONERI REALI E OBBLIGAZIONI *PROPTER REM*
IN CONDOMINIO

3.1. Diritti reali e oneri reali in condominio	89
3.1.1. I diritti reali nel condominio	89

3.1.2.	Gli oneri reali	92
3.2.	Le obbligazioni <i>propter rem</i>	94
	◆ <i>Contenuto positivo della prestazione</i>	95
	◆ <i>Ambulatorietà</i>	96
	◆ <i>Accessorietà</i>	97
	◆ <i>Responsabilità per inadempimento</i>	97
	◆ <i>Obbligazioni propter rem, inadempimento e risarcimento danni</i>	98
3.3.	Le spese condominiali come obbligazioni <i>propter rem</i>	99
3.4.	Una discussa figura di obbligazione <i>propter rem</i> in condominio: l'indennità di sopraelevazione <i>ex art. 1127, ultimo comma, c.c.</i>	102

CAPITOLO 4

TUTELA REALE RIPRISTINATORIA, TUTELA RISARCITORIA
E IMMISSIONI INTOLLERBILI

Sezione Prima

TUTELA REALE E TUTELA RISARCITORIA

4.1.	Tutela reale ripristinatoria e tutela risarcitoria	107
4.2.	Tutela reale e tutela risarcitoria in forma specifica	109
	◆ <i>Risarcimento in forma specifica e rimedi di natura ripristinatoria</i>	110
	◆ <i>Risarcimento in forma specifica e risarcimento per equivalente</i>	113
4.3.	Azioni reali petitorie in condominio	115
	◆ <i>Azione confessoria e azione negatoria</i>	116
	◆ <i>Azione negatoria e confessoria in condominio</i>	117
4.4.	Azioni a tutela della servitù (<i>de servitute</i>) e azione di risarcimento danni.	120
	◆ <i>Azione a tutela della servitù (de servitute) e risarcimento danni</i>	121
	◆ <i>Risarcimento danni per occupazione abusiva</i>	122
4.5.	Azioni a tutela della servitù (<i>de servitute</i>) e azione inibitoria, <i>ex art. 949 c.c.</i>	123
4.6.	Azioni a tutela della servitù e azione di rimessione in pristino	126
4.7.	Le azioni a difesa del possesso e del compossesso	128
	◆ <i>Possesso e detenzione</i>	128
	◆ <i>Compossesso</i>	130
4.8.	Azioni possessorie e risarcimento danni	132
	◆ <i>Cumulo dell'azione possessoria con l'azione di risarcimento</i>	133

Sezione Seconda

LE IMMISSIONI INTOLLERABILI TRA TUTELA REALE RIPRISTINATORIA
E TUTELA RISARCITORIA

4.9.	Le immissioni intollerabili	135
	◆ <i>Disciplina delle immissioni intollerabili</i>	136
	◆ <i>Liceità e normale tollerabilità delle immissioni</i>	139
	◆ <i>Tutela penale</i>	141

4.10.	Tutela ripristinatoria e tutela risarcitoria contro le immissioni	143
	♦ <i>Intollerabilità con riferimento ai fondi</i>	143
	♦ <i>Intollerabilità ed esigenze della produzione</i>	145
4.11.	Azione inhibitoria contro le immissioni e risarcimento danni al fondo <i>ex</i> art. 844 c.c.	146
4.12.	Immissioni intollerabili e risarcimento danni <i>ex</i> art. 2043 c.c.	149
4.13.	Illeciti ambientali, diritto alla salute e responsabilità civile	152
4.14.	Le immissioni acustiche	154
	♦ <i>Normative speciali</i>	155
	♦ <i>Valori assoluti e criterio comparativo</i>	157
4.15.	Immissioni intollerabili in condominio.	159
	♦ <i>Immissioni provenienti dalle proprietà esclusive</i>	160
	♦ <i>Immissioni provenienti dalle parti comuni</i>	162
4.16.	Immissioni elettromagnetiche e condominio	163
4.17.	Casistica sulle immissioni intollerabili in condominio	166
	♦ <i>Immissioni intollerabili e risarcimento danni</i>	166
	♦ <i>Immissioni e normative pubblicitiche</i>	168
	♦ <i>Legittimazione dell'amministratore all'azione di risarcimento</i>	168
	♦ <i>Immissioni e locazione</i>	168
	♦ <i>Immissioni e tenuta di animali</i>	171
	♦ <i>Risarcibilità del danno non patrimoniale</i>	171

Parte Seconda

RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE ED EXTRACONTRATTUALE

CAPITOLO 5

RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE ED EXTRACONTRATTUALE

5.1.	Il diverso regime della responsabilità contrattuale ed extracontrattuale .	175
5.2.	Il confine tra le due responsabilità	180
	♦ <i>Le situazioni di confine</i>	180
	♦ <i>I doveri di protezione e gli obblighi da contatto sociale tra responsabilità contrattuale e responsabilità extracontrattuale</i>	181
5.3.	Il rapporto di causalità.	184
	♦ <i>Le varie teorie sulla causalità</i>	186
	♦ <i>Teorie penalistiche e teorie civilistiche</i>	187
	5.3.1. Concorso di cause	189
	5.3.2. Causalità nel danno contrattuale ed extracontrattuale	191
5.4.	Le clausole di esonero della responsabilità	197
	♦ <i>Patti di esonero e patti di limitazione della responsabilità</i>	198
	♦ <i>Clausole di esonero nell'appalto e nella locazione</i>	201
5.5.	Concorso tra responsabilità contrattuale e responsabilità extracontrattuale	203
	♦ <i>Concorso di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale</i>	204
	♦ <i>Concorso di azioni e concorso di norme</i>	205

5.6.	Responsabilità precontrattuale e principio di buona fede	209
5.7.	La prescrizione in materia di responsabilità extracontrattuale e responsabilità contrattuale.	214
	◆ <i>Prescrizione in materia extracontrattuale.</i>	214
	— <i>Decorrenza del termine.</i>	215
	— <i>Decorrenza del termine per il fatto reato.</i>	217
	◆ <i>Prescrizione in materia contrattuale.</i>	223

CAPITOLO 6

RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE

6.1.	Responsabilità contrattuale e inadempimento	225
6.2.	Il giudizio di responsabilità sull'inadempimento	228
6.3.	Inadempimento provvisorio e adempimento inesatto (tardivo)	233
6.4.	Gli impedimenti della prestazione: stato di necessità, fatto del terzo e del creditore	235
	◆ <i>Stato di necessità.</i>	235
	◆ <i>Fatto del terzo.</i>	238
	◆ <i>Fatto del creditore.</i>	240
6.5.	Il concorso del fatto colposo del creditore	241
	◆ <i>Concorso colposo nel danno-evento e nel danno conseguenze.</i>	242
	◆ <i>Riduzione del risarcimento.</i>	245
6.6.	La cosiddetta presunzione di colpa e la prova liberatoria	248
	◆ <i>Onere della prova liberatoria.</i>	251
6.7.	La questione della prevedibilità del danno risarcibile	252
6.8.	La reintegrazione in forma specifica	255

CAPITOLO 7

RESPONSABILITÀ EXTRACONTRATTUALE

7.1.	Dalla <i>lex aquilia</i> alla <i>enterprise liability</i> : lo stato attuale del dibattito dottrinale in materia di responsabilità civile.	257
7.2.	La teoria della responsabilità oggettiva per rischio d'impresa.	263
7.3.	La responsabilità extracontrattuale negli orientamenti giurisprudenziali.	268
7.4.	Dalla funzione sanzionatoria alla funzione riparatoria della responsabilità civile e l'allargamento dell'area della risarcibilità	276
7.5.	Costituzione e responsabilità extracontrattuale	281
	◆ <i>Tutela del diritto alla salute (art. 32 Cost.)</i>	282
	◆ <i>Principio solidaristico (art. 2 Cost.)</i>	285
7.6.	Diritto soggettivo e atto illecito.	287
7.7.	Responsabilità per colpa e figure tipiche di responsabilità.	291
7.8.	Imputabilità e responsabilità	294
	◆ <i>Minore di età.</i>	295
	◆ <i>Infermo di mente.</i>	296
	◆ <i>Concorso di colpa dell'incapace.</i>	299
	◆ <i>Risarcibilità del danno non patrimoniale.</i>	300

7.9.	Il concorso delle varie figure di responsabilità tipica a carico di un medesimo soggetto o di soggetti diversi	301
	♦ <i>Concorso di responsabilità tipiche a carico di un unico soggetto</i>	301
	♦ <i>Concorso di responsabilità tipiche a carico di più soggetti</i>	303
7.10.	Caso fortuito e forza maggiore	304
	♦ <i>Fatto del terzo</i>	310
7.11.	La solidarietà nella responsabilità extracontrattuale	312
	♦ <i>Presupposto dell'unicità dell'evento</i>	313
	♦ <i>Azione di regresso</i>	319
7.12.	La reintegrazione in forma specifica	322

Parte Terza

I SOGGETTI DELLA RESPONSABILITÀ IN CONDOMINIO

CAPITOLO 8

RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE, EXTRA CONTRATTUALE E PATRIMONIALE DEL CONDOMINIO COME COLLETTIVITÀ ORGANIZZATA

Sezione Prima

RESPONSABILITÀ E SOGGETTIVITÀ GIURIDICA DEL CONDOMINIO

8.1.	Il condominio prima della riforma del 2012	327
8.2.	La irrisolta questione della soggettività del condominio e le sue ricadute sulla disciplina della responsabilità nel Codice del '42.	333
	8.2.1. La tesi minoritaria che riconosceva la soggettività giuridica del condominio	335
	8.2.2. La tesi maggioritaria che negava la soggettività giuridica al condominio.	337
	8.2.3. Effetti della questione della soggettività sul rapporto condominio/amministratore e sul rapporto di rappresentanza	339
	♦ <i>Rappresentanza legale e rappresentanza volontaria</i>	340
	♦ <i>L'amministratore tra rappresentanza legale e rappresentanza volontaria</i>	341
8.3.	La questione della soggettività giuridica dopo la riforma del 2012	342
	8.3.1. La distinzione tra patrimonio del condominio e patrimonio personale dell'amministratore e dei condòmini	343
	8.3.2. Il novellato art. 2659 c.c. e la trascrizione degli atti in capo al condominio	345
	8.3.3. Il riconoscimento in capo al condominio del danno non patrimoniale per irragionevole durata del processo	347
	8.3.4. La reciproca legittimazione dell'amministratore e del condominio.	348
	8.3.5. L'ordinanza di rimessione della questione alle Sezioni Unite	349

8.4.	Rappresentanza e legittimazione processuale dell'amministratore	350
8.4.1.	Rappresentanza negoziale e rappresentanza processuale	350
8.4.2.	Legittimazione processuale dell'amministratore	353
	◆ <i>Legittimazione passiva</i>	354
	◆ <i>Legittimazione attiva e casistica</i>	357
	— <i>Legittimazione processuale propria</i>	358
	— <i>Legittimazione processuale su mandato dell'assemblea</i>	358
	— <i>Casistica sulla legittimazione attiva dell'amministratore</i> . . .	358
	— <i>Legittimazione concorrente del singolo condomino e casistica.</i>	361

Sezione Seconda

LA RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE IN CONDOMINIO

8.5.	La responsabilità patrimoniale nelle obbligazioni condominiali	363
	◆ <i>Responsabilità patrimoniale della collettività condominiale</i>	364
	◆ <i>Obbligazioni contrattuali verso i terzi</i>	365
	◆ <i>Obbligazioni contrattuali verso l'amministratore</i>	367
	◆ <i>Obbligazioni contrattuali tra condomini</i>	368
	◆ <i>Obbligazioni risarcitorie verso i terzi</i>	368
8.6.	Parziarietà e solidarietà delle obbligazioni verso i terzi	370
8.6.1.	La sentenza delle Sezioni Unite n. 9148/2008	371
8.6.2.	Il regime vigente dopo la riforma del condominio	372
	◆ <i>Comunicazione ai creditori dei condòmini morosi.</i>	373
	◆ <i>Azione del terzo creditore contro i condomini morosi</i>	374
	◆ <i>Pretesa solidarietà dei condomini adempienti nei confronti del creditore</i>	375

CAPITOLO 9

STATUS PROFESSIONALE E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Sezione Prima

ATTRIBUZIONI E OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

9.1.	Requisiti per la nomina e <i>status</i> professionale dell'amministratore	377
	◆ <i>Nullità della nomina per insussistenza dei requisiti di legge.</i>	380
	◆ <i>Regolamento del Ministero della Giustizia per la formazione dell'amministratore (D.M. Giustizia n. 140 del 13 agosto 2014)</i>	381
9.1.1.	Lo <i>status</i> professionale dell'amministratore di condominio	382
9.1.2.	L'amministrazione condominiale in forma societaria	386
	◆ <i>Amministratore società di persone</i>	387
	◆ <i>Amministratore società di capitali</i>	388
9.2.	Le attribuzioni e gli obblighi dell'amministratore dopo la Legge n. 220/2012.	389
9.2.1.	Le attribuzioni	389
	◆ <i>Esecuzione delle delibere assembleari</i>	391
	◆ <i>Osservanza del regolamento.</i>	392

◆	<i>Disciplina dell'uso delle cose comuni</i>	392
◆	<i>Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese</i>	393
◆	<i>Atti conservativi</i>	394
—	<i>Rapporti con i condomini e con i vicini</i>	396
—	<i>Atti conservativi e assicurazione condominiale</i>	397
◆	<i>Obbligo di redazione del rendiconto</i>	398
9.2.2.	Gli obblighi di cui all'art. 1129 c.c.	401
◆	<i>Informazioni dovute dall'amministratore nominato</i>	401
◆	<i>Polizza per la responsabilità civile</i>	403
◆	<i>Obbligo del conto corrente bancario o postale</i>	405
◆	<i>Consegna della documentazione al nuovo amministratore</i>	406
◆	<i>Obbligo dell'azione giudiziaria per la riscossione dei contributi</i>	407
◆	<i>Attivazione di un sito Internet del condominio</i>	408
9.2.3.	Le attribuzioni e gli obblighi di cui all'art. 1130 c.c.	408
◆	<i>Esecuzione degli adempimenti fiscali</i>	409
◆	<i>Tenuta del registro dell'anagrafe condominiale</i>	409
◆	<i>Tenuta degli altri registri obbligatori</i>	411
◆	<i>Conservazione della documentazione contabile</i>	412
◆	<i>Obbligo di informazione sulle morosità e sulle liti</i>	412

Sezione Seconda

LA RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE, EXTRA CONTRATTUALE, PENALE E AMMINISTRATIVA DELL'AMMINISTRATORE

9.3.	La responsabilità contrattuale da mandato dell'amministratore.	413
◆	<i>Obblighi dell'amministratore-mandatario</i>	414
—	<i>Obblighi generici</i>	416
—	<i>Obblighi specifici</i>	416
9.4.	La responsabilità dell'amministratore-mandatario e l'esimente dell'art. 1719 c.c.	419
9.5.	L'eccesso di potere dell'amministratore mandatario con o senza rappresentanza	421
◆	<i>Divieto di eccedere i limiti del mandato</i>	421
◆	<i>Applicabilità delle norme sul mandato alla materia condominiale</i>	423
◆	<i>Fattispecie in tema di eccesso di potere dell'amministratore condominiale</i>	426
—	<i>Eccesso di potere in materia cambiaria</i>	426
—	<i>Eccesso di potere in materia di mutui e finanziamenti bancari</i>	427
—	<i>Fattispecie di insussistenza dell'eccesso di potere</i>	429
9.6.	La responsabilità institoria solidale del condominio ex art. 2049 c.c. per il fatto illecito dell'amministratore-mandatario	430
9.7.	La responsabilità extracontrattuale dell'amministratore	432
9.7.1.	Il concorso tra responsabilità contrattuale e responsabilità extracontrattuale dell'amministratore-mandatario	433
9.8.	La responsabilità penale e amministrativa dell'amministratore	436
◆	<i>Responsabilità penale per i reati comuni e i reati speciali</i>	437
◆	<i>Responsabilità penale dell'amministratore per la corruzione tra privati</i>	437
◆	<i>Responsabilità per illeciti</i>	439

CAPITOLO 10

RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE ED EXTRA CONTRATTUALE
DEL SINGOLO CONDOMINO

10.1.	Responsabilità dei condòmini <i>uti singuli</i>	441
10.2.	Responsabilità extracontrattuale del singolo condomino e tutela reale ripristinativa	442
10.2.1.	Tutela reale per i danni alle parti comuni e alle altrui proprietà.	443
10.2.2.	Responsabilità extracontrattuale	446
	♦ <i>Responsabilità per colpa</i>	446
	♦ <i>Responsabilità da custodia</i>	447
10.3.	La responsabilità per danni alle parti comuni e alle proprietà altrui.	449
10.3.1.	Danni alle parti comuni	449
10.3.2.	Danni alle proprietà altrui.	453
10.4.	Altre fattispecie di responsabilità del singolo condomino	454
10.4.1.	Violazione del regolamento e multa condominiale	455
	♦ <i>La multa condominiale nel regime previgente</i>	458
	♦ <i>La multa condominiale nel regime vigente</i>	459
10.4.2.	Illegittima sopraelevazione.	460
	♦ <i>Natura del diritto di sopraelevazione</i>	461
	♦ <i>Titolarità del diritto di sopraelevazione</i>	463
	♦ <i>Limiti del diritto di sopraelevazione</i>	464
	— <i>Rispetto delle condizioni statiche</i>	465
	— <i>Salvaguardia dell'aspetto architettonico</i>	467
	— <i>Mantenimento di aria e luce per i piani sottostanti e ricostru-</i> <i>zione delle parti comuni</i>	467
	♦ <i>Opposizione alla sopraelevazione</i>	468
10.4.3.	Responsabilità per immissioni intollerabili e divieto di fumare in condominio	469
10.4.4.	Tutela reale ripristinatoria e responsabilità per violazione delle distanze legali	469
10.4.5.	Responsabilità per violazione della <i>privacy</i>	472
	10.4.5.1. Il decalogo della <i>privacy</i> in condominio	473
	10.4.5.2. Le istruzioni del Garante sulla <i>privacy</i> in condominio (settembre 2013) dopo la riforma del condominio.	475
10.4.6.	Responsabilità penale per <i>stalking</i>	480
10.5.	Casistica degli interventi consentiti e vietati del singolo condomino	481

Parte Quarta**RESPONSABILITÀ PER COLPA E RESPONSABILITÀ
EXTRA CONTRATTUALI TIPICHE IN CONDOMINIO**

CAPITOLO 11

LA RESPONSABILITÀ PER COLPA NEL CONDOMINIO

11.1.	La colpa	489
-------	--------------------	-----

♦ <i>Nozione di colpa</i>	489
♦ <i>Colpa generica e colpa specifica</i>	490
♦ <i>Colpa omissiva</i>	492
11.2. Il dolo	495
♦ <i>Dolo generico e dolo specifico</i>	496
♦ <i>Dolo eventuale e colpa cosciente</i>	497
11.3. La causalità negli illeciti colposi	498
11.4. Responsabilità a titolo di colpa e responsabilità in due fattispecie condominiali.	501
♦ <i>Il caso della caduta da un balcone per parziale rottura delle bacchette di una ringhiera</i>	503
♦ <i>Il caso del furto in appartamento perpetrato attraverso l'impalcatura di un'impresa appaltatrice</i>	505
11.5. La tutela del danno non patrimoniale per violazione della privacy.	509
11.6. Responsabilità per danni da fumo	510
♦ <i>La causalità dei danni da fumo continuato nel tempo</i>	511
♦ <i>Danni da fumo passivo</i>	512
— <i>Il riconoscimento normativo della responsabilità per danni da fumo passivo</i>	512
— <i>La giurisprudenza relativa alla responsabilità per danni da fumo passivo nei luoghi di lavoro</i>	514
♦ <i>Il divieto di fumare in condominio</i>	516
11.7. Responsabilità per danni da esposizione all'amianto nei luoghi di lavoro.	520
♦ <i>Elemento soggettivo</i>	520
♦ <i>Nesso di causalità</i>	521
11.8. Responsabilità per esposizione all'amianto negli edifici	522
♦ <i>Danni da esposizione all'amianto negli edifici</i>	523
♦ <i>Responsabilità per mancata rimozione dell'amianto negli edifici condominiali</i>	524
— <i>Obblighi dei proprietari e dei condominii</i>	525
— <i>Tipologie di bonifica</i>	525
— <i>Vendita di immobili con presenza di amianto</i>	526

CAPITOLO 12

LA RESPONSABILITÀ PER FATTO ALTRUI NEL CONDOMINIO

12.1. La responsabilità per i danni dell'incapace	529
12.2. I danni del minore o al minore in condominio	534
12.3. La responsabilità institoria dei padroni e dei committenti.	537
♦ <i>La preposizione a determinate incombenze</i>	538
♦ <i>Il fatto doloso o colposo del preposto</i>	540
♦ <i>Responsabilità institoria e solidarietà tra coobbligati</i>	542
♦ <i>Illecito del preposto e illecito degli ausiliari</i>	543
12.4. Responsabilità institoria e mandato.	544
♦ <i>Eccesso di mandato</i>	547
♦ <i>Illecito del mandatario</i>	547

12.5.	La responsabilità institoria del condominio per il fatto dell'amministratore mandatario	548
12.6.	L'assicurazione della responsabilità civile dell'amministratore dopo la riforma del condominio (rinvio al paragrafo 9.2).	549
12.7.	La responsabilità institoria del condominio per il fatto del portiere	549

CAPITOLO 13

LA RESPONSABILITÀ DA ATTIVITÀ PERICOLOSE NEL CONDOMINIO

13.1.	La responsabilità per esercizio di attività pericolose	557
	♦ <i>Soggetti destinatari della responsabilità</i>	558
	♦ <i>Preposti e commessi</i>	559
13.2.	Attività pericolose e altre fattispecie di responsabilità	561
13.3.	Attività pericolosa e condotta pericolosa	564
	♦ <i>Nozione di attività pericolosa</i>	565
	♦ <i>Attività pericolosa e condotta pericolosa</i>	566
	♦ <i>Nesso di causalità</i>	568
	♦ <i>Prova liberatoria</i>	569
13.4.	L'uso di attrezzature meccaniche tra responsabilità di custodia e responsabilità per attività pericolose	570
13.5.	Attività pericolose tipiche e sicurezza nei luoghi di lavoro	573
13.5.1.	La sicurezza nei luoghi di lavoro prima del D.Lgs. n. 81/2008.	575
	♦ <i>Applicabilità della tutela antinfortunistica al rapporto di portiere condominiale</i>	576
	♦ <i>Esonero da responsabilità civile per l'infortunio del portiere obbligatoriamente assicurato</i>	578
13.5.2.	La sicurezza sui luoghi di lavoro in condominio nel D.Lgs. n. 81/2008	578
	13.5.2.1. Il condominio datore di lavoro come committente di appalti o contratti d'opera o di somministrazione non edili.	581
	♦ <i>Informazione, formazione del lavoratore e dispositivi di protezione individuali (DPI)</i>	581
	♦ <i>Documento di valutazione dei rischi (DVR)</i>	583
	♦ <i>Documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI)</i>	585
	13.5.2.2. Il condominio committente di opere edili non datore di lavoro	586
	♦ <i>Presenza in cantiere di due o più imprese</i>	588
	♦ <i>Interventi in quota e linee vita</i>	589
13.6.	Responsabilità ex art. 2050 e art. 2043 per illecito trattamento e per violazione del Codice della privacy.	592
	♦ <i>Responsabilità per attività pericolose relative all'illecito trattamento dei dati personali (art. 2050)</i>	592
	♦ <i>Responsabilità per colpa (art. 2043 c.c.)</i>	593
13.7.	Disciplina della privacy e tutela amministrativa e giudiziaria	595
	♦ <i>Ricorso al Garante e ricorso all'Autorità giudiziaria civile</i>	596

	♦ <i>Criteria di scelta tra ricorso al Garante e azione giudiziaria</i>	598
13.8.	Le sanzioni amministrative e le sanzioni penali	600
	♦ <i>Sanzioni amministrative</i>	600
	♦ <i>Sanzioni penali</i>	602
13.9.	Regolamento UE sulla privacy 2016/679 (GDPR)	603
	♦ <i>La Legge 163/2017</i>	604
	♦ <i>La Legge 205/2017</i>	604

CAPITOLO 14

LA RESPONSABILITÀ DA CUSTODIA NEL CONDOMINIO

14.1.	La responsabilità da custodia	607
	♦ <i>Nozione di custodia</i>	609
	♦ <i>Prova liberatoria e caso fortuito</i>	610
14.2.	La responsabilità da custodia delle parti ed impianti comuni condominiali	612
	♦ <i>Il soggetto passivo dell'azione di responsabilità da custodia</i>	612
	♦ <i>La responsabilità dell'amministratore-mandatario</i>	613
	♦ <i>La custodia nei condomini parziali</i>	614
	♦ <i>La custodia materiale e la custodia tecnica degli impianti condominiali</i>	615
14.2.1.	La responsabilità da custodia dell'impianto di ascensore	616
	♦ <i>Responsabilità del proprietario, del manutentore e della casa costruttrice</i>	619
14.2.2.	La responsabilità da custodia dell'impianto di riscaldamento	622
	♦ <i>I soggetti passivi della responsabilità</i>	624
	♦ <i>Proprietario</i>	625
	♦ <i>Occupante a qualsiasi titolo</i>	626
	♦ <i>Imprese collettive</i>	627
	♦ <i>Terzo responsabile</i>	627
14.3.	La responsabilità per propagazione di incendio in condominio	629
14.4.	La responsabilità per appalto di opere in condominio	632
	♦ <i>Custodia nel rapporto committente/appaltatore</i>	632
	♦ <i>Clausole di esonero della responsabilità nell'appalto</i>	633
	♦ <i>Responsabilità per danni a terzi nell'appalto</i>	634
	♦ <i>Concorso della responsabilità del progettista</i>	635
	♦ <i>Furto attraverso le impalcature dell'appaltatore</i>	636
14.5.	Problematiche generali e casistica in tema di responsabilità da custodia delle parti comuni in condominio	638
14.5.1.	Problematiche generali	638
	♦ <i>Questioni in tema di responsabilità da custodia e di responsa- bilità per colpa</i>	638
	♦ <i>Questioni in tema di responsabilità da custodia e altre responsabilità</i>	640
	♦ <i>Casistica sulla responsabilità da custodia delle parti e impianti comuni condominiali</i>	643
14.6.	Casistica sulla responsabilità da custodia degli impianti condominiali di riscaldamento e di ascensore	647

◆ <i>Impianto di riscaldamento e propagazione di incendio</i>	648
◆ <i>Impianto di ascensore</i>	651
14.7. Casistica in tema di responsabilità da custodia delle proprietà esclusive.	655
◆ <i>La responsabilità da custodia del condomino</i>	657
— <i>Danni riconducibili alla responsabilità da custodia del condomino</i> . . .	658
— <i>Danni riconducibili alla responsabilità da custodia del condomino locatore</i>	660

CAPITOLO 15

LA RESPONSABILITÀ DA ROVINA DI EDIFICIO

15.1. La responsabilità per rovina di edificio	667
◆ <i>Responsabilità da rovina e responsabilità da custodia</i>	668
◆ <i>Causalità e caso fortuito</i>	669
◆ <i>Soggetti della responsabilità</i>	670
15.2. Responsabilità da rovina di edificio e altre responsabilità	672
15.3. Rovina di edificio, gravi difetti dell'appalto e colpa per violazione della “regola dell’arte” ex art. 2043	674
15.3.1. L’azione di garanzia per i vizi e difetti nell’appalto	674
15.3.1.1. Vizi biennali	674
◆ <i>Accettazione dell’opera e garanzia per i vizi</i>	675
15.3.1.2. Vizi decennali (art. 1669 c.c.)	677
◆ <i>Termine annuale di decadenza per la denuncia dei vizi e termine annuale per la prescrizione dell’azione di garanzia</i>	677
◆ <i>Termine decennale della prescrizione della garanzia</i>	678
◆ <i>Applicabilità della garanzia decennale anche alle ristrutturazioni</i>	679
15.3.2. La responsabilità del venditore-costruttore ex art. 1669 c.c.	680
15.3.3. Rovina di edificio e gravi difetti dell’appalto nella dottrina e nella giurisprudenza	681
◆ <i>La responsabilità per colpa da violazione della regola dell’arte ex art. 2043 c.c.</i>	684
15.4. La responsabilità del committente, dell’appaltatore, del subappaltatore e del direttore lavori	687
◆ <i>Responsabilità del committente e dell’appaltatore</i>	688
◆ <i>Responsabilità del subappaltatore o del cessionario dell’appalto</i>	692
◆ <i>Responsabilità del direttore lavori</i>	694
15.5. Rovina di edificio e altra costruzione	695
◆ <i>Rovina e pericolo di rovina</i>	695
◆ <i>Rovina e guasto</i>	696
◆ <i>Edificio e altra costruzione</i>	697
15.6. I soggetti della responsabilità da rovina di edificio in condominio	699
◆ <i>Responsabilità del condominio e responsabilità dei singoli condomini</i>	699
◆ <i>La questione della responsabilità dell’usufruttuario e del possessore abusivo</i>	701
◆ <i>La ripartizione condominiale degli oneri di risarcimento</i>	702

15.6.1.	La responsabilità da rovina dell'impianto di riscaldamento	702
15.6.2.	La responsabilità da rovina dell'impianto di ascensore	706
15.7.	La responsabilità per danni da rovina della proprietà individuale	710
15.8.	La responsabilità da rovina nelle locazioni	711
	◆ <i>Il proprietario locatore come responsabile dei danni da rovina</i>	712
	◆ <i>Il conduttore come responsabile dei danni da rovina</i>	714
	◆ <i>Il conduttore come danneggiato della rovina di edificio</i>	717
15.9.	Casistica sulla responsabilità da rovina del locatore e del conduttore . .	718

CAPITOLO 16

LA RESPONSABILITÀ DA CUSTODIA DI ANIMALI IN CONDOMINIO

16.1.	La responsabilità da custodia di animali.	725
16.2.	La tenuta degli animali in condominio prima e dopo la legge di riforma del condominio	729
	◆ <i>Regime previgente</i>	729
	◆ <i>Il regime vigente dopo la riforma</i>	732

CAPITOLO 17

LA RESPONSABILITÀ CIVILE DA ILLECITO PENALE
NEL CONDOMINIO

17.1.	Illecito penale e illecito civile	735
	◆ <i>Rapporti tra illecito penale e illecito civile.</i>	736
	◆ <i>Illecito civile e illecito penale dopo la riforma del codice di procedura penale.</i>	739
17.2.	Connessione e pregiudizialità tra illecito amministrativo e illecito penale.	740
17.3.	Azione civile nel processo civile e azione civile nel processo penale	742
17.4.	Responsabile civile e provvisoria	746
	◆ <i>Il responsabile civile</i>	746
	◆ <i>La provvisoria</i>	749
17.5.	Efficacia del giudicato penale nel processo civile.	750
17.6.	Danno non patrimoniale (e danno esistenziale).	755
17.7.	La responsabilità institoria del condominio per l'illecito penale del portiere e dell'amministratore	759
17.8.	Illecito penale del singolo condomino e dell'amministratore	761
17.9.	Fattispecie di responsabilità civile da illecito penale in condominio	762
17.9.1.	Azione penale e azione civile in materia di molestie e stalking in condominio	762
17.9.2.	Privacy e responsabilità da interferenze illecite in condominio (art. 615-bis c.p.c.)	762
17.9.3.	Responsabilità civile da esposizione all'amianto.	768
	◆ <i>Responsabilità penale e civile del datore di lavoro</i>	769
	◆ <i>Danno risarcibile</i>	774
	◆ <i>Prescrizione dell'azione civile per danni lungolatenti</i>	776
	◆ <i>Applicazioni in condominio</i>	777