

## INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione alla IX edizione</i> . . . . .	VII
<i>Gli autori</i> . . . . .	IX
<i>Riferimenti</i> . . . . .	XXIX

### CAPITOLO PRIMO

#### INTRODUZIONE

1.1. <i>Premessa</i> . . . . .	1
1.1.1. <i>La collocazione codicistica</i> . . . . .	2
1.2. <i>La « Riforma » del 2013</i> . . . . .	4
1.3. <i>La natura giuridica</i> . . . . .	7
A) <i>Proprietà collettiva</i> . . . . .	8
B) <i>L'ente di gestione</i> . . . . .	10
C) <i>La comunione</i> . . . . .	12
D) <i>La proprietà</i> . . . . .	15
1.4. <i>Parti comuni e piani o porzioni di piano</i> . . . . .	16
1.5. <i>La particolare configurazione</i> . . . . .	18
1.5.1. <i>I principi</i> . . . . .	20

### CAPITOLO SECONDO

#### LE PARTI COMUNI

2.1. <i>Il condominio e le parti comuni</i> . . . . .	24
2.2. <i>L'art. 1117 c.c.: il regime legale del condominio</i> . . . . .	25
2.3. <i>Il condominio parziale</i> . . . . .	27
2.3.1. <i>Le opposte tesi</i> . . . . .	28
2.3.2. <i>L'interpretazione costruttiva</i> . . . . .	30
2.3.3. <i>L'assemblea</i> . . . . .	30
2.3.4. <i>La normativa applicabile</i> . . . . .	31
2.3.5. <i>L'amministrazione</i> . . . . .	32
2.3.6. <i>La ripartizione delle spese</i> . . . . .	33
2.4. <i>Il « titolo » contrario</i> . . . . .	34
2.4.1. <i>Il regolamento contrattuale</i> . . . . .	35
2.4.2. <i>Il testamento</i> . . . . .	36

2.4.3. L'usucapione . . . . .	36
2.5. <i>Parti comuni e rinuncia</i> . . . . .	38
2.6. <i>Le singole fattispecie</i> . . . . .	41
2.6.1. Il suolo . . . . .	41
2.6.1.1. Il sottosuolo . . . . .	42
2.6.1.2. Beni ed opere nel sottosuolo . . . . .	44
2.6.1.3. Edificio <i>a pilotis</i> . . . . .	46
2.6.1.4. Suolo adiacente o libero . . . . .	47
A) Marciapiede . . . . .	48
B) Ulteriori aree . . . . .	48
B.1) Spazio libero . . . . .	49
B.2) Distacco . . . . .	49
B.3) Cavedio . . . . .	49
B.4) Pozzo luce . . . . .	50
B.5) Vanella . . . . .	50
B.6) Cortile . . . . .	50
B.7) Arretramento . . . . .	52
B.8) Intercapedine . . . . .	52
2.6.1.5. Suolo su pendio . . . . .	53
2.7. <i>I muri maestri</i> . . . . .	54
2.7.1. I muri ed il loro utilizzo in genere . . . . .	55
2.7.2. Muro di prospetto e installazione di condizionatori . . . . .	56
2.7.3. Apposizione di targhe e simili . . . . .	59
2.7.4. Appoggio di canna fumaria . . . . .	61
2.7.5. Muro di sostegno di giardino privato . . . . .	65
2.7.6. Locazione del muro a terzi . . . . .	65
2.7.7. Muri perimetrali e costruzione di muri in appoggio . . . . .	66
2.7.8. Apertura nel muro perimetrale a vantaggio della proprietà esclusiva . . . . .	68
2.8. <i>Le facciate.</i> . . . . .	69
2.8.1. Balconi . . . . .	70
2.8.1.1. Elementi del balcone . . . . .	72
2.8.1.2. Frontalini . . . . .	73
2.8.1.3. Soletta del balcone . . . . .	74
2.8.1.4. Il cielino . . . . .	75
2.8.1.5. Costruzione di nuovi balconi . . . . .	75
2.8.1.6. Trasformazione in verande . . . . .	77
2.8.1.7. Apposizione di inferriate . . . . .	78
2.8.1.8. Tende da sole . . . . .	79
2.8.2. Le fioriere . . . . .	80
2.8.3. Finestre . . . . .	80
2.8.4. Facciate di un complesso edilizio . . . . .	81
2.8.5. Pannellatura . . . . .	82
2.9. <i>Il tetto.</i> . . . . .	83
2.10. <i>Il sottotetto</i> . . . . .	84

2.10.1. Sottotetto e recupero abitativo . . . . .	85
2.10.2. Sulla destinazione del sottotetto nella giurisprudenza . . . . .	87
2.10.3. Sull'instaurazione del contraddittorio . . . . .	88
2.10.4. La trasformazione . . . . .	89
2.10.5. Allaccio ai servizi condominiali . . . . .	90
2.10.6. Violazione di norme e ripristino . . . . .	91
2.10.7. Aperture (abbaini, lucernai, ecc.) . . . . .	92
2.11. <i>Lastrico solare</i> . . . . .	93
2.12. <i>I giardini</i> . . . . .	96
2.13. <i>Cortili</i> . . . . .	98
2.14. <i>Scale</i> . . . . .	103
2.14.1. L'andito . . . . .	104
2.14.2. Il vestibolo . . . . .	105
2.14.3. Il portone d'ingresso . . . . .	105
2.14.4. I pianerottoli . . . . .	105
2.15. <i>Il solaio divisorio</i> . . . . .	107
2.16. <i>Locali destinati ai servizi comuni</i> . . . . .	109
2.16.1. Portineria e alloggio del portiere . . . . .	110
2.17. <i>Opere che servono all'uso comune</i> . . . . .	112
2.17.1. Ascensori . . . . .	113
2.17.2. Pozzi neri . . . . .	113
2.17.3. Canne fumarie . . . . .	114
2.18. <i>Condutture</i> . . . . .	115
2.18.1. Forno . . . . .	116
2.18.2. Riscaldamento . . . . .	117
2.18.3. Scarico delle acque . . . . .	117
2.19. <i>I c.d. « sistemi centralizzati »</i> . . . . .	119
2.20. <i>I c.d. « impianti unitari »</i> . . . . .	120

## CAPITOLO TERZO

## L'USO DELLE PARTI COMUNI

3.1. <i>Utilizzazione delle parti comuni: il principio informatore</i> . . . . .	121
3.1.1. Il limite quantitativo . . . . .	124
3.1.2. Il limite qualitativo . . . . .	128
3.1.3. Casistica sul limite quantitativo e qualitativo . . . . .	130
3.1.3.1. Utilizzazione dei muri . . . . .	130
3.1.3.2. Costruzione di vano in sottosuolo . . . . .	133
3.1.3.3. Inquinamento acustico . . . . .	133
3.1.3.4. Aperture . . . . .	134
3.1.3.5. Apposizione di cancello . . . . .	135

3.1.3.6. Apposizione di canna fumaria . . . . .	135
3.1.3.7. Innesso di costruzione . . . . .	135
3.1.3.8. Da finestra in porta-finestra . . . . .	136
3.1.3.9. Animali in libertà . . . . .	136
3.1.3.10. Materiali posti nell'intercapedine . . . . .	138
3.1.3.11. Occupazione di porticato . . . . .	138
3.1.3.12. Modifiche al solaio divisorio . . . . .	139
3.1.3.13. Ampliamento di una porta . . . . .	139
3.1.3.14. Scolo di acque . . . . .	139
3.1.3.15. Occupazione di lastrico solare . . . . .	140
3.1.3.16. Costruzione di sporti . . . . .	140
3.2. <i>Il concetto di modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune.</i>	142
3.2.1. Passaggio di tubo nel cortile . . . . .	143
3.2.2. Automatizzazione dei cancelli box . . . . .	143
3.2.3. Apposizione di cancello su viottolo . . . . .	144
3.2.4. Impossibilità di installare il campanello . . . . .	144
3.2.5. Installazione di pannelli solari . . . . .	144
3.2.6. Installazione di impianto di citofono . . . . .	147
3.2.7. Soppressione del servizio di portierato . . . . .	148
3.2.8. Sostituzione della caldaia . . . . .	149
3.2.9. Inferriate per protezione . . . . .	149
3.2.10. Appoggio di tubi di gas al muro comune . . . . .	149
3.2.11. Ampliamento di una porta . . . . .	150
3.2.12. Canna fumaria . . . . .	150
3.2.13. Uso del muro comune in corrispondenza dell'appartamento . . . . .	150
3.2.14. Scavo nel muro per una nicchia . . . . .	151
3.2.15. Costruzione in appoggio . . . . .	151
3.3. <i>Uso: nozione.</i> . . . . .	152
3.3.1. Uso indiretto . . . . .	152
3.3.2. Uso più intenso . . . . .	154
3.3.3. Uso spaziale . . . . .	155
3.3.4. Uso turnario . . . . .	155
3.4. <i>Le modificazioni della destinazione d'uso (l'art. 1117-ter)</i> . . . . .	157
3.4.1. La « tutela » prevista dall'art. 1117-quater c.c. . . . .	162
3.5. <i>Le innovazioni: concetto. Dottrina.</i> . . . . .	164
3.5.1. La giurisprudenza . . . . .	165
3.5.2. Innovazioni e modificazioni . . . . .	166
3.5.3. Innovazioni e manutenzione . . . . .	167
3.5.4. Innovazioni ed opere straordinarie . . . . .	168
3.5.5. Il regime delle innovazioni . . . . .	169
3.5.6. Le innovazioni lecite . . . . .	170
3.5.7. Le innovazioni « agevolate » . . . . .	170
3.5.8. Le innovazioni separate . . . . .	176
3.5.9. Le innovazioni vietate: in generale . . . . .	180
3.5.10. Le innovazioni vietate per alterazione del decoro architettonico . . . . .	183

3.5.10.1. Il decoro architettonico nella disciplina codicistica . . . . .	184
3.5.10.2. Elaborazione del concetto di decoro . . . . .	185
3.5.10.3. Decoro ed aspetto architettonico . . . . .	187
3.5.10.4. Un concetto da interpretare . . . . .	190

## CAPITOLO QUARTO

**PARTI ESCLUSIVE E CONDOMINIO**

4.1. <i>Utilizzo delle parti esclusive: esegesi</i> . . . . .	193
4.1.1. Il mutamento di destinazione . . . . .	196
4.2. <i>Le immissioni nel condominio</i> . . . . .	199
4.2.1. Principio guida: la destinazione . . . . .	200
4.2.2. ( <i>Segue</i> ): la convivenza . . . . .	201
4.2.3. ( <i>Segue</i> ): la tollerabilità . . . . .	203
4.2.4. ( <i>Segue</i> ): la Carta costituzionale . . . . .	205
4.2.5. « Immissioni » da animali . . . . .	206
4.2.6. Fattispecie . . . . .	209
4.3. <i>Condominio e distanze legali</i> . . . . .	211
4.4. <i>Servitù e condominio</i> . . . . .	216
4.4.1. Servitù e « uso delle parti comuni » (art. 1102 c.c.) . . . . .	220
4.4.2. La legittimazione dell'amministratore . . . . .	222
4.5. <i>La sopraelevazione</i> . . . . .	227
4.5.1. La « costruzione » . . . . .	228
4.5.2. Il diritto di sopraelevazione . . . . .	229
4.5.3. Il titolare . . . . .	230
4.5.4. Le modalità . . . . .	232
4.5.5. Le conseguenze . . . . .	233
4.5.6. I limiti . . . . .	234
4.5.7. L'indennità . . . . .	238

## CAPITOLO QUINTO

**L'ASSEMBLEA**

5.1. <i>La volontà del gruppo</i> . . . . .	243
5.2. <i>La convocazione: profili soggettivi</i> . . . . .	245
5.2.1. I soggetti attivi . . . . .	245
5.2.2. I soggetti passivi . . . . .	248
5.2.2.1. La qualifica di condomino . . . . .	248
5.2.2.2. L'appartamento in comproprietà . . . . .	250
5.2.2.3. Gli eredi . . . . .	251
5.2.2.4. Usufruttuario e nudo proprietario . . . . .	253
5.2.2.5. L'inquilino . . . . .	254
5.2.2.6. L'utilizzatore nel contratto di <i>leasing</i> . . . . .	255
5.2.2.7. Procedimenti cautelari ed esecutivi . . . . .	256

5.2.2.8. Diritto di uso e di abitazione . . . . .	257
5.2.2.9. Il condomino apparente . . . . .	257
A) Soluzione positivista . . . . .	258
B) La soluzione negativista . . . . .	259
C) L'intervento delle Sezioni Unite . . . . .	260
5.2.2.10. Il condominio parziale . . . . .	262
5.3. <i>La convocazione: profili oggettivi</i> . . . . .	262
5.3.1. La forma . . . . .	264
5.3.2. L'ordine del giorno . . . . .	265
5.3.3. Le varie ed eventuali . . . . .	268
5.3.4. L'orario . . . . .	269
5.3.5. Il termine . . . . .	271
5.3.6. Il luogo . . . . .	274
5.4. <i>La partecipazione del rappresentante</i> . . . . .	276
5.4.1. La delega all'amministratore . . . . .	276
5.4.2. La forma della delega . . . . .	277
5.4.3. Le disposizioni del regolamento . . . . .	279
5.4.4. La procura generale o speciale . . . . .	281
5.5. <i>L'assemblea nel suo divenire</i> . . . . .	282
5.5.1. Il presidente . . . . .	283
5.5.2. Il segretario . . . . .	285
5.5.3. La presenza dell'amministratore . . . . .	286
5.5.4. La preesistenza delle tabelle millesimali . . . . .	291
5.5.5. I <i>quorum</i> costitutivi e deliberativi . . . . .	292
5.5.5.1. La doppia maggioranza . . . . .	293
5.5.5.2. Le varie maggioranze richieste . . . . .	295
5.5.6. L'allontanamento del condomino . . . . .	298
5.5.7. Il conflitto di interessi . . . . .	299
5.5.8. La prova di resistenza . . . . .	302
5.5.9. L'impedimento alla discussione . . . . .	304
5.6. <i>Le attribuzioni dell'assemblea</i> . . . . .	305
5.7. <i>Il verbale</i> . . . . .	308
5.7.1. L'individuazione dei partecipanti e dei votanti . . . . .	309
5.7.2. L'approvazione del bilancio . . . . .	311
5.7.3. I dati temporali . . . . .	311
5.7.4. Gli allegati . . . . .	311
5.7.5. Gli interventi dei presenti . . . . .	312
5.7.6. La redazione materiale . . . . .	312
5.7.7. Il comportamento in assemblea . . . . .	313
5.7.8. La lettura . . . . .	314
5.7.9. La trascrizione nel registro . . . . .	315
5.7.10. La mancata tenuta . . . . .	315
5.8. <i>L'invalidità delle delibere condominiali</i> . . . . .	317
5.8.1. L'evoluzione della giurisprudenza . . . . .	317

5.8.2.	Le diverse fattispecie . . . . .	324
A)	Omissione dell'avviso di convocazione. . . . .	324
B)	Carenze dell'ordine del giorno . . . . .	325
C)	Deleghe superiori al consentito . . . . .	326
D)	Incompletezza del verbale assembleare . . . . .	327
E)	Impedimento alla discussione . . . . .	327
F)	Maggioranze inferiori a quelle prescritte . . . . .	328
G)	Conflitto di interessi . . . . .	329
H)	Eccesso di potere . . . . .	330

## CAPITOLO SESTO

**L'AMMINISTRATORE**

6.1.	<i>La natura dell'incarico.</i> . . . . .	335
6.2.	<i>Le incompatibilità e i requisiti</i> . . . . .	339
6.3.	<i>Persona fisica o giuridica?</i> . . . . .	347
6.4.	<i>Le problematiche sulla nomina.</i> . . . . .	350
6.4.1.	Obbligatorietà o facoltatività . . . . .	350
6.4.2.	Il patto di riserva . . . . .	353
6.4.3.	L'annotazione nel registro . . . . .	354
6.4.4.	La convocazione e la delibera . . . . .	356
6.4.5.	La conferma . . . . .	358
6.4.6.	I presupposti di comunicazione e di assicurazione . . . . .	359
6.4.7.	L'accettazione dell'incarico . . . . .	363
6.5.	<i>Le vicende del rapporto.</i> . . . . .	365
6.5.1.	La durata . . . . .	365
6.5.2.	Le cause di estinzione del mandato . . . . .	366
6.5.3.	La rinuncia . . . . .	367
6.5.4.	La revoca da parte dell'assemblea . . . . .	368
6.5.5.	La revoca da parte dell'autorità giudiziaria . . . . .	371
6.5.5.1.	Le diverse ipotesi . . . . .	371
6.5.5.2.	La natura del provvedimento . . . . .	375
6.5.6.	<i>La prorogatio imperii</i> . . . . .	380
6.6.	<i>I diritti</i> . . . . .	384
6.6.1.	I mezzi e il rimborso . . . . .	384
6.6.2.	Il compenso e la misura . . . . .	387
6.7.	<i>Le attribuzioni</i> . . . . .	392
6.7.1.	Esecuzione delle delibere . . . . .	393
6.7.2.	Osservanza del regolamento di condominio . . . . .	395
6.7.3.	Disciplina dell'uso delle cose comuni e prestazione dei servizi nell'interesse comune . . . . .	397
6.7.4.	Riscossione dei contributi . . . . .	398
6.7.5.	Atti conservativi . . . . .	402

6.8. <i>I provvedimenti e la loro impugnativa</i> . . . . .	405
6.8.1. L'interpretazione del disposto dell'art. 1133 c.c. . . . .	405
6.8.2. I provvedimenti dell'amministratore . . . . .	407
6.8.3. La pregiudizialità o alternatività dell'impugnativa . . . . .	410
6.8.4. I limiti del sindacato . . . . .	411
6.8.5. La deroga posta nel regolamento . . . . .	413
6.8.6. La sospensione del provvedimento . . . . .	414
6.8.7. Il reclamo all'assemblea . . . . .	414
6.8.8. Il ricorso all'autorità giudiziaria . . . . .	416
6.9. <i>La gestione amministrativa</i> . . . . .	417
6.9.1. Il registro dei verbali delle assemblee . . . . .	418
6.9.2. L'anagrafe condominiale . . . . .	420
6.9.3. Gli adempimenti in materia di <i>privacy</i> . . . . .	424
6.9.4. Il registro delle entrate e delle uscite . . . . .	430
6.9.5. Il rendiconto . . . . .	431
6.9.6. Il bilancio . . . . .	436
6.9.7. Il conto corrente . . . . .	438
6.9.8. L'ulteriore documentazione . . . . .	440
6.9.9. Il limite temporale della conservazione . . . . .	442
6.9.10. L'obbligo di consegna da parte dell'amministratore . . . . .	443
6.9.11. La richiesta di copie da parte dei condomini . . . . .	446
6.10. <i>Le responsabilità</i> . . . . .	448
6.10.1. Attività di amministrazione . . . . .	450
6.10.2. Custodia e vigilanza . . . . .	451
6.11. <i>La responsabilità verso il condominio</i> . . . . .	454
6.11.1. Informative . . . . .	454
6.11.2. Eccesso di potere . . . . .	456
6.11.3. Furto in appartamenti . . . . .	458
6.11.4. Servizi condominiali . . . . .	459
6.11.5. Sicurezza nei luoghi di lavoro e degli impianti . . . . .	459
6.12. <i>La responsabilità verso il condomino</i> . . . . .	463
6.13. <i>La responsabilità extracontrattuale</i> . . . . .	464
6.14. <i>La responsabilità verso terzi</i> . . . . .	465
6.15. <i>La responsabilità penale</i> . . . . .	466

## CAPITOLO SETTIMO

## IL REGOLAMENTO

7.1. <i>Esegesi dell'art. 1138 c.c.</i> . . . . .	469
7.2. <i>Obbligatorietà</i> . . . . .	470
7.3. <i>Tipi di regolamenti</i> . . . . .	472



7.4. <i>Il regolamento assembleare</i> . . . . .	473
7.4.1. La maggioranza richiesta . . . . .	473
7.4.2. Mancata approvazione e intervento dell'autorità giudiziaria . . . . .	474
7.5. <i>Il regolamento c.d. esterno</i> . . . . .	480
7.5.1. Le clausole limitative della proprietà . . . . .	484
7.5.2. Opponibilità e trascrizione . . . . .	487
7.5.3. Sulla trascrizione anteriore alla vendita . . . . .	488
7.5.4. La modifica delle clausole . . . . .	490
7.5.5. Mandato a redigere e/o riserva di redazione . . . . .	492
7.6. <i>Il contenuto</i> . . . . .	494
7.6.1. Uso delle cose e servizi comuni . . . . .	496
7.6.2. Ripartizione delle spese . . . . .	496
7.6.3. Decoro dell'edificio . . . . .	497
7.6.4. Amministrazione . . . . .	498
7.6.5. Sanzioni . . . . .	499
7.7. <i>L'interpretazione</i> . . . . .	501
7.8. <i>Le menomazioni dei diritti spettanti ai singoli condomini</i> . . . . .	504
7.8.1. Uso delle proprietà esclusive . . . . .	505
7.8.2. Utilizzo delle parti comuni . . . . .	507
7.8.3. Limitazioni inerenti l'immobile . . . . .	508
7.9. <i>La posizione del conduttore</i> . . . . .	509
7.10. <i>I « facta concludentia »</i> . . . . .	510

## CAPITOLO OTTAVO

**LE TABELLE MILLESIMALI**

8.1. <i>Le tabelle millesimali</i> . . . . .	513
8.2. <i>La natura e l'approvazione</i> . . . . .	515
8.2.1. Le posizioni della dottrina . . . . .	515
8.2.2. L'interpretazione giurisprudenziale . . . . .	519
8.3. <i>La legittimazione dell'amministratore</i> . . . . .	525
8.4. <i>La formazione tecnica</i> . . . . .	528
8.4.1. I criteri per la redazione . . . . .	528
8.4.2. Le indicazioni dei giudici . . . . .	530
8.5. <i>La modifica, la rettifica e la revisione</i> . . . . .	533
8.5.1. I presupposti: l'errore . . . . .	534
8.5.2. I presupposti: l'alterazione del rapporto di valore . . . . .	537
8.6. <i>Decorrenza degli effetti della sentenza</i> . . . . .	542
8.7. <i>Il problema del diritto al panorama</i> . . . . .	543

## CAPITOLO NONO

## LE SPESE

9.1. <i>Le denominazioni</i> . . . . .	548
9.2. <i>I poteri dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese.</i> . . . . .	554
9.3. <i>La c.d. « diversa convenzione »</i> . . . . .	558
9.4. <i>La tipologia delle spese</i> . . . . .	559
9.4.1. <i>Spese gravose e voluttuarie</i> . . . . .	559
9.4.2. <i>Spese ordinarie e straordinarie</i> . . . . .	561
9.4.3. <i>Spese straordinarie di notevole entità</i> . . . . .	562
9.4.4. <i>Adeguamento impianti a normativa</i> . . . . .	563
9.4.5. <i>Spese di conservazione e di esercizio</i> . . . . .	564
9.4.6. <i>La misura</i> . . . . .	565
9.5. <i>Il fondo speciale</i> . . . . .	567
9.6. <i>Spese anticipate dal condomino</i> . . . . .	572
9.7. <i>Spese anticipate dall'amministratore</i> . . . . .	574
9.8. <i>Effetti del trasferimento delle unità immobiliari sulle spese</i> . . . . .	577
9.8.1. <i>La responsabilità dell'« acquirente »</i> . . . . .	578
9.8.2. <i>La responsabilità del « venditore »</i> . . . . .	580
9.8.3. <i>Deroghe pattizie e riscossione</i> . . . . .	582
9.8.4. <i>Acquisto all'asta</i> . . . . .	583
9.8.5. <i>Il fallimento del condomino e il recupero delle spese</i> . . . . .	584
9.9. <i>Il riparto provvisorio</i> . . . . .	585
9.10. <i>Natura dell'obbligo</i> . . . . .	587
9.11. <i>Il soggetto obbligato al pagamento</i> . . . . .	589
A) <i>Rapporto locatore/conduttore</i> . . . . .	589
B) <i>Rapporto usufruttuario/nudo proprietario</i> . . . . .	591
C) <i>Rapporto alienante/acquirente</i> . . . . .	595
D) <i>Rapporto condomino titolare/condomino apparente</i> . . . . .	595
9.12. <i>Le spese « pluriennali »</i> . . . . .	598
9.13. <i>La ripartizione nel condominio parziale</i> . . . . .	600
9.14. <i>Il pagamento al terzo: solidarietà, parziarietà, responsabilità sussidiaria</i> . . . . .	601
9.15. <i>Il decreto ingiuntivo</i> . . . . .	607
9.15.1. <i>Legittimazione attiva</i> . . . . .	608
9.15.2. <i>Legittimazione passiva</i> . . . . .	610
9.15.3. <i>L'opposizione a decreto ingiuntivo e la contestazione del titolo del credito</i> . . . . .	611
9.15.4. <i>Ritardato pagamento: penalità e interessi di mora</i> . . . . .	614
9.15.5. <i>Sospensione del servizio al condomino moroso</i> . . . . .	616

9.16. <i>Le singole fattispecie: premessa</i> . . . . .	618
9.17. <i>Le scale: composizione</i> . . . . .	619
9.17.1. Pianerottoli, anditi e corridoi . . . . .	621
9.17.2. Sottoscala . . . . .	623
9.17.3. Sopraelevazione . . . . .	624
9.17.4. Muri . . . . .	624
9.17.5. Illuminazione e pulizia . . . . .	625
9.17.6. Elementi strutturali: corrimano, ringhiere, gradini (alzate e pedate) . . . . .	627
9.17.7. Le unità immobiliari con accesso dall'esterno . . . . .	627
9.17.8. Spese e maggior uso . . . . .	630
9.17.9. Pluralità di scale . . . . .	631
9.18. <i>Lastrico solare e terrazza a livello</i> . . . . .	632
9.18.1. Identificazione del lastrico . . . . .	633
9.18.2. La natura comune o esclusiva . . . . .	634
9.18.3. La rinuncia all'uso esclusivo . . . . .	635
9.18.4. La terrazza a livello . . . . .	635
9.18.5. I criteri di ripartizione . . . . .	636
9.18.6. Casistica sulla tipologia di spese . . . . .	638
9.18.7. In particolare: danni da infiltrazioni . . . . .	639
9.18.8. Il cortile con funzione di « copertura » . . . . .	644
9.19. <i>Soffitti, volte e solai</i> . . . . .	645
9.20. <i>Altri tipi di spesa: balconi</i> . . . . .	647
9.21. (Segue): <i>acqua</i> . . . . .	649
9.22. (Segue): <i>muri e facciate</i> . . . . .	650
9.23. (Segue): <i>tetto</i> . . . . .	653
9.24. (Segue): <i>canali di scarico</i> . . . . .	655
9.25. (Segue): <i>lucernai e canne fumarie</i> . . . . .	655
9.26. (Segue): <i>muri di recinzione</i> . . . . .	656
9.27. (Segue): <i>autoclave</i> . . . . .	656

## CAPITOLO DECIMO

**LE CONTROVERSIE**

10.1. <i>La competenza del giudice di pace</i> . . . . .	659
10.1.1. Misura e modalità d'uso dei servizi . . . . .	659
10.1.2. Immissioni . . . . .	663
10.1.3. Valore della causa . . . . .	664
10.2. <i>Arbitrato e clausola compromissoria</i> . . . . .	666
10.2.1. Compatibilità con l'art. 1137 c.c. . . . .	666

10.2.2. Sulla sospensione della delibera . . . . .	667
10.2.3. La clausola del regolamento . . . . .	669
10.3. <i>L'impugnazione della delibera</i> . . . . .	671
10.3.1. La legittimazione attiva . . . . .	673
10.3.2. La natura del giudizio . . . . .	675
10.3.3. La forma della domanda . . . . .	676
10.3.4. La competenza a decidere . . . . .	679
10.3.5. Il termine di decadenza . . . . .	680
10.3.6. L'interesse ad impugnare . . . . .	681
10.3.7. L'inibitoria . . . . .	682
10.3.8. I limiti del sindacato . . . . .	684
10.4. <i>La legittimazione dell'amministratore</i> . . . . .	686
10.4.1. Il potere di rappresentanza giudiziale . . . . .	686
10.4.2. La <i>vocatio in ius</i> . . . . .	689
10.4.3. Il conferimento di apposito mandato . . . . .	691
10.4.4. Cessazione della carica e interruzione del processo . . . . .	692
10.4.5. Il concorso dei condomini . . . . .	693
10.4.6. La notizia all'assemblea di lite passiva e/o attiva . . . . .	695
10.5. <i>Il dissenso dei condomini rispetto alle liti</i> . . . . .	696
10.5.1. L'ambito di applicazione della norma . . . . .	696
10.5.2. La manifestazione di volontà del condomino . . . . .	699
10.5.3. Le conseguenze dell'atto di estraneazione . . . . .	701
10.6. <i>La volontaria giurisdizione.</i> . . . . .	703
10.6.1. La procedura . . . . .	703
10.6.2. L'amministratore di nomina giudiziaria . . . . .	705
10.6.3. L'intervento del magistrato . . . . .	706
10.6.4. Il curatore speciale . . . . .	713

## CAPITOLO UNDICESIMO

**PROFILI CONTRATTUALI**

11.1. <i>Generalità: i contratti nel condominio</i> . . . . .	717
a) La somministrazione . . . . .	720
b) Lavoro in economia . . . . .	720
c) Cottimo . . . . .	721
d) Servizi . . . . .	722
11.2. <i>L'appalto. Elementi costitutivi del contratto</i> . . . . .	722
11.2.1. Le parti . . . . .	723
a) Il direttore dei lavori . . . . .	725
b) Il progettista . . . . .	729
c) Il coordinatore della sicurezza . . . . .	731
11.2.2. L'oggetto . . . . .	732
11.2.3. La forma . . . . .	734
11.2.4. Il prezzo . . . . .	735

11.2.5. Verifica ed accettazione dell'opera . . . . .	737
11.2.6. Il pagamento . . . . .	738
11.2.7. Difformità e vizi dell'opera . . . . .	739
11.2.8. Rovina e difetti di cose immobili . . . . .	744
11.2.8.1. Edifici o altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata . . . . .	745
11.2.8.2. Concetto di costruzione . . . . .	745
11.2.8.2.1. Vizi palesi . . . . .	748
11.2.8.2.2. Vizi occulti . . . . .	748
11.2.8.2.3. Vizi palesi ma occultati . . . . .	748
11.2.8.3. Rovina o pericolo di rovina . . . . .	748
11.2.8.4. Gravi difetti . . . . .	749
11.2.8.5. Le responsabilità . . . . .	752
11.2.9. Legittimazione attiva . . . . .	755
11.2.10. Durata della garanzia . . . . .	757
11.2.11. Denuncia . . . . .	757
11.2.12. La prescrizione . . . . .	758
11.2.13. Compiti dell'amministratore . . . . .	759
11.3. <i>Il contratto di assicurazione</i> . . . . .	761
11.4. <i>Il contratto di mutuo</i> . . . . .	762
11.4.1. Il potere dell'amministratore . . . . .	763
11.4.2. Condominio con meno di otto condomini . . . . .	764
11.4.3. Condominio con più di otto condomini . . . . .	764

## CAPITOLO DODICESIMO

**IL SERVIZIO DI ASCENSORE**

12.1. <i>Proprietà dell'ascensore</i> . . . . .	767
12.2. <i>Installazione successiva: innovazione o miglior uso del bene?</i> . . . . .	769
12.3. <i>Installazione ad opera del singolo ex art. 1102 c.c.</i> . . . . .	772
12.4. <i>Installazione ai sensi della legge n. 13/1989: evoluzione normativa e     giurisprudenziale.</i> . . . . .	776
12.4.1. Soggetti legittimati ed azioni esperibili . . . . .	782
12.4.2. Abbattimento delle barriere architettoniche e distanze . . . . .	785
12.4.3. Installazione e menomazione utilità di un condomino . . . . .	787
12.4.4. Contemperamento dei contrapposti interessi . . . . .	790
12.5. <i>La partecipazione successiva al servizio: riparto spese.</i> . . . . .	795
12.6. <i>La sicurezza dell'impianto</i> . . . . .	798
12.7. <i>Condominio di due soli partecipanti</i> . . . . .	801
12.8. <i>L'uso dell'ascensore</i> . . . . .	803
12.9. <i>Ricostruzione e sostituzione</i> . . . . .	804

12.10. <i>Ripartizione delle spese</i> . . . . .	805
a) Spese di impianto . . . . .	806
b) Spese di gestione . . . . .	806
c) L'adeguamento dell'impianto alla normativa di legge . . . . .	807
d) Locali al piano terra e spese . . . . .	808
12.11. <i>Maggiore uso da parte di un condomino</i> . . . . .	809
12.12. <i>Se sia possibile l'esonero per il mancato uso temporaneo</i> . . . . .	810

## CAPITOLO TREDICESIMO

## IL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO

13.1. <i>La comunione dell'impianto</i> . . . . .	811
13.2. <i>Parità ed uniformità di calore</i> . . . . .	813
13.2.1. Riduzione del godimento e riduzione delle spese . . . . .	814
13.3. <i>Il risparmio energetico: la legge n. 10/1991</i> . . . . .	816
13.4. <i>Trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti unifamiliari a gas: evoluzione normativa</i> . . . . .	817
13.4.1. L'iter per la trasformazione: evoluzione della giurisprudenza . . . . .	820
13.4.2. Adempimenti successivi e questioni connesse . . . . .	823
13.4.3. Riflessioni in merito all'attuabilità della trasformazione . . . . .	826
13.5. <i>Termoregolazione e contabilizzazione del calore</i> . . . . .	828
13.6. <i>Il responsabile dell'impianto</i> . . . . .	833
13.6.1. Funzioni e responsabilità del terzo responsabile . . . . .	833
13.7. <i>La posizione del conduttore e la trasformazione dell'impianto</i> . . . . .	836
13.8. <i>L'accensione</i> . . . . .	837
13.9. <i>Il distacco unilaterale dall'impianto centralizzato</i> . . . . .	839
13.9.1. I principi elaborati ante Riforma dalla giurisprudenza di legittimità . . . . .	840
13.9.1.1. (Segue): la prova del mancato aggravio di spesa per i condomini allacciati . . . . .	842
13.9.2. Il distacco oggi: presupposti e criticità . . . . .	845
13.9.3. Le altre problematiche connesse . . . . .	849
a) Distacco e regolamento di condominio . . . . .	849
b) Distacco e normativa regionale . . . . .	851
c) Distacco e scarico dei fumi . . . . .	852
13.9.4. La contribuzione alle spese . . . . .	854
13.10. <i>La ripartizione delle spese di riscaldamento</i> . . . . .	857
13.10.1. Derogabilità . . . . .	860
13.10.2. Spese di conservazione . . . . .	861
13.10.3. Spese per nuova costruzione . . . . .	861
13.10.4. Unità immobiliare priva di allaccio . . . . .	862

13.10.5. Spese per condutture di diramazione di un corpo di fabbrica staccato . . . . .	864
13.11. <i>Riscaldamento a pannelli radianti</i> . . . . .	865
13.12. <i>Impianto che serve due edifici limitrofi</i> . . . . .	866

## CAPITOLO QUATTORDICESIMO

**IL SERVIZIO DI PORTIERATO**

14.1. <i>La figura del portiere</i> . . . . .	869
14.2. <i>Part-time e portierato</i> . . . . .	874
14.3. <i>Il lavoro ripartito</i> . . . . .	875
14.4. <i>Nomina, assunzione e sorveglianza</i> . . . . .	877
14.4.1. Documenti per l'assunzione . . . . .	879
14.4.2. Il periodo di prova . . . . .	879
14.4.3. Il potere disciplinare . . . . .	880
14.4.4. La cessazione del rapporto . . . . .	882
14.5. <i>L'alloggio</i> . . . . .	883
14.5.1. Il rilascio dell'alloggio . . . . .	885
14.6. <i>Ripartizione delle spese</i> . . . . .	885
14.7. <i>La soppressione del servizio</i> . . . . .	887
14.8. <i>Il servizio di pulizia</i> . . . . .	893
14.8.1. La legge 25 gennaio 1994 n. 82 . . . . .	894
14.8.2. Sanzioni . . . . .	894
14.8.3. Requisiti di onorabilità . . . . .	894
14.8.4. Il decreto ministeriale 7 luglio 1997 n. 274 . . . . .	895
14.8.5. Il servizio eseguito a turno dai condomini . . . . .	898

## CAPITOLO QUINDICESIMO

**I SERVIZI MINORI**

15.1. <i>Il diritto ad installare un'antenna TV: quadro normativo</i> . . . . .	901
15.1.1. La natura di tale diritto . . . . .	903
15.1.2. La ricezione radiotelevisiva nella previsione codicistica . . . . .	906
15.1.3. L'antenna satellitare . . . . .	908
15.1.4. Casistica . . . . .	910
a) Installazione di antenna televisiva centralizzata . . . . .	910
b) Dismissione impianto TV . . . . .	910
c) Manutenzione . . . . .	911
d) Divisione della spesa . . . . .	911
e) Danni arrecati dall'antenna . . . . .	912
f) Ampliamento canali . . . . .	912

g)	Mandato all'amministratore . . . . .	912
b)	Rimozione antenne per lavori al tetto o al terrazzo . . . . .	913
15.2.	<i>Antenne per telefonia cellulare</i> . . . . .	913
15.3.	<i>Autoclave</i> . . . . .	916
15.4.	<i>Condizionatore d'aria</i> . . . . .	918
15.5.	<i>Impianto citofonico</i> . . . . .	921
15.6.	<i>La piscina condominiale</i> . . . . .	922
15.6.1.	La disciplina applicabile . . . . .	923
15.6.2.	La responsabilità dell'amministratore . . . . .	924
15.6.3.	Le spese . . . . .	926
15.7.	<i>Impianto fotovoltaico</i> . . . . .	927
15.7.1.	Approvazione delle opere e modalità applicative . . . . .	929
15.8.	<i>Impianto di videosorveglianza</i> . . . . .	932
15.8.1.	I principi sulla tutela della riservatezza . . . . .	935
15.8.2.	Adempimenti formali e prescrizioni tecniche . . . . .	938

## CAPITOLO SEDICESIMO

**GLI SPAZI PER PARCHEGGI**

16.1.	<i>La stratificazione della normativa</i> . . . . .	941
16.2.	<i>La legge ponte 6 agosto 1967 n. 765</i> . . . . .	944
16.2.1.	La posizione della giurisprudenza . . . . .	946
16.3.	<i>L'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47</i> . . . . .	951
16.4.	<i>La legge Tognoli 24 marzo 1989 n. 122</i> . . . . .	952
16.4.1.	<i>Quorum deliberativo</i> . . . . .	955
16.4.2.	La posizione del dissenziente . . . . .	956
16.4.3.	La modifica introdotta dalla legge 15 maggio 1997 n. 27 . . . . .	960
16.4.4.	La formulazione attuale dell'art. 9 dopo le ultime modifiche . . . . .	961
16.5.	<i>Il successivo intervento legislativo: la legge 28 novembre 2005 n. 246</i> . . . . .	963
16.5.1.	Le interpretazioni della dottrina e della giurisprudenza . . . . .	965
16.6.	<i>Le disposizioni di cui alla legge n. 220/2012</i> . . . . .	970
16.7.	<i>Il c.d. condominio box e a cielo aperto</i> . . . . .	972

## CAPITOLO DICIASSETTESIMO

**QUASI CONDOMINIO / CONDOMINIO MINIMO**

17.1.	<i>Premessa: il condominio e le figure affini</i> . . . . .	975
17.2.	<i>Il condominio minimo tra gli opposti orientamenti</i> . . . . .	977



17.3.	<i>L'intervento delle Sezioni Unite</i> . . . . .	980
17.4.	<i>La norma di rinvio</i> . . . . .	985
17.5.	<i>L'assemblea</i> . . . . .	986
17.6.	<i>La nomina dell'amministratore</i> . . . . .	989
17.7.	<i>Le spese</i> . . . . .	989

## CAPITOLO DICIOTTESIMO

**IL CONDOMINIO COMPLESSO E ORIZZONTALE**

18.1.	<i>Le problematiche sottese al supercondominio</i> . . . . .	991
18.2.	<i>Le opinioni della dottrina sulla normativa applicabile</i> . . . . .	993
18.3.	<i>La posizione della giurisprudenza e il suo contributo</i> . . . . .	995
18.4.	<i>Le conseguenze della scelta interpretativa nella gestione</i> . . . . .	999
18.5.	<i>L'attuale incerta previsione codicistica</i> . . . . .	1002
18.5.1.	<i>L'amministratore del supercondominio</i> . . . . .	1005
18.5.2.	<i>L'assemblea del supercondominio</i> . . . . .	1006
18.5.3.	<i>La nuova figura del rappresentante</i> . . . . .	1008
18.6.	<i>Il condominio orizzontale</i> . . . . .	1010

## CAPITOLO DICIANNOVESIMO

**IL CONSORZIO RESIDENZIALE**

19.1.	<i>Premessa</i> . . . . .	1013
19.2.	<i>La dottrina</i> . . . . .	1014
19.3.	<i>La giurisprudenza</i> . . . . .	1016
19.4.	<i>La normativa applicabile: la nostra opinione, gli arresti della Cassazione e la Riforma</i> . . . . .	1018

## CAPITOLO VENTESIMO

**LA MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE**

20.1.	<i>L'evoluzione del diritto di proprietà</i> . . . . .	1023
20.2.	<i>Il quadro normativo</i> . . . . .	1024
20.3.	<i>Le definizioni in dottrina</i> . . . . .	1027
20.4.	<i>Le definizioni della giurisprudenza</i> . . . . .	1031
20.5.	<i>Il contenuto della multiproprietà</i> . . . . .	1033

20.6.	<i>Dai nostri spunti di riflessione agli ultimi approdi normativi</i> . . . . .	1035
20.7.	<i>La costituzione</i> . . . . .	1037
20.8.	<i>L'amministrazione</i> . . . . .	1038
20.9.	<i>La tabella millesimale</i> . . . . .	1039

## CAPITOLO VENTUNESIMO

**SCIoglimento E PERIMENTO**

21.1.	<i>Scioglimento del condominio</i> . . . . .	1041
21.1.1.	Presupposto: il concetto di edifici autonomi . . . . .	1042
21.1.2.	Costituzione in condominii separati . . . . .	1046
21.1.3.	Scioglimento consensuale: maggioranze . . . . .	1047
21.1.4.	Scioglimento giudiziale . . . . .	1048
21.1.4.1.	( <i>Segue</i> ): la legittimazione passiva . . . . .	1054
21.1.5.	La comunione di alcuni beni dopo lo scioglimento . . . . .	1056
21.1.6.	La ripartizione delle spese . . . . .	1058
21.2.	<i>Il perimento dell'edificio</i> . . . . .	1058
21.2.1.	La determinazione dei tre quarti del valore . . . . .	1060
21.2.2.	La vendita all'asta del suolo . . . . .	1061
21.2.3.	Modalità di ricostruzione . . . . .	1063
21.2.3.1.	Spese per la ricostruzione . . . . .	1065
21.2.4.	Perimento per meno di tre quarti . . . . .	1066
21.2.5.	La ricostruzione di un condomino e la posizione del dissenziente . . . . .	1069
	<i>Indice analitico</i> . . . . .	1071