

INDICE SOMMARIO

Capitolo 1

CONSIDERAZIONI GENERALI

1. Fu vera riforma? 1
2. Una vittima della riforma: la capacità di formulare norme tecnicamente corrette.. 3
3. Il problema della personalità giuridica del condominio. 5

Capitolo 2

IL SUPERCONDOMINIO

1. Le novità: *a)* la nozione di supercondominio. 11
 - 1.1. *b)* la disciplina applicabile.. 16
2. Le occasioni mancate: *a)* i rapporti con lo scioglimento del condominio 17
 - 2.1. *b)* l'amministratore.. 20
 - 2.2. *c)* la rappresentanza dei condomini nell'assemblea del supercondominio 21

Capitolo 3

LE PARTI COMUNI

1. Le novità inutili: *a)* la struttura in cemento armato. 29
 - 1.1. *b)* la facciata. 30
 - 1.2. *c)* le aree destinate a parcheggio. 31
 - 1.3. *d)* la multiproprietà.. 31
2. Le occasioni mancate: la indivisibilità delle parti comuni. 32

Capitolo 4

IL GODIMENTO DELLE PARTI COMUNI

1. Considerazioni generali: l'art. 1102 cod. civ. e il godimento delle parti comuni. 35
2. Le occasioni mancate: *a)* l'occupazione di parti comuni con opere permanenti.. 38
 - 2.1. *b)* condominio e distanze legali. 45
3. Una novità che costituisce una occasione mancata: i diritti di uso esclusivo. 51

Capitolo 5

LE INNOVAZIONI

1.	Considerazioni generali.	57
2.	Le occasioni mancate: <i>a)</i> la distinzione tra innovazione e modificazione	58
2.1.	<i>b)</i> la distinzione tra manutenzione e innovazione.. . . .	62
3.	Le novità: <i>a)</i> il mutamento di destinazione d'uso.	65
3.1.	<i>b)</i> le innovazioni c.d. tecnologiche.	74
3.2.	<i>c)</i> gli impianti di videosorveglianza.	76

Capitolo 6

IL GODIMENTO DELLE PARTI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA

1.	Le novità.	79
2.	Le occasioni mancate: <i>a)</i> le opere interne e l'obbligo di informare l'amministratore.. . . .	80
2.1.	<i>b)</i> il danno alle proprietà individuali.	81

Capitolo 7

IL REGOLAMENTO

1.	Considerazioni generali.	83
2.	La novità: la sanzione pecuniaria per le infrazioni al regolamento.	83
3.	Le occasioni mancate: <i>a)</i> il problema dei limiti alla destinazione o al godimento delle proprietà individuali.	85
3.1.	<i>b)</i> il divieto di tenere animali domestici.. . . .	92

Capitolo 8

LE TABELLE MILLESIMALI

1.	Considerazioni generali.	97
2.	Le occasioni mancate: <i>a)</i> le modalità della formazione.. . . .	98
2.1.	<i>b)</i> le modalità della revisione.	99
2.2.	<i>c)</i> l'efficacia retroattiva della revisione giudiziale.. . . .	101
3.	Le novità: i presupposti per la revisione.	106

Capitolo 9

L'AMMINISTRATORE

1.	Considerazioni generali.	109
2.	L'amministratore: organo o mandatario?	110
3.	L'amministratore quale professionista	110
4.	... e il problema della responsabilità contrattuale.	112
5.	Le novità: <i>a)</i> la nomina.. . . .	114

5.1.	<i>b)</i> la durata dell'incarico.	117
5.2.	<i>c)</i> la fine della <i>prorogatio</i>	118
5.3.	<i>d)</i> i nuovi compiti.	121
5.4.	<i>e)</i> la polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile.	128
5.5.	<i>f)</i> la cessazione <i>ex lege</i> dell'incarico di amministratore.	130
5.6.	<i>g)</i> la revoca in generale	131
5.7.	<i>h)</i> ... ed una ipotesi particolare di revoca.	133
5.8.	<i>i)</i> la revoca senza giusta causa.	135
5.9.	<i>l)</i> la revoca da parte dell'autorità giudiziaria: il procedimento	136
5.10.	<i>m)</i> ... e il divieto di nuova nomina dell'amministratore revocato..	143
6.	Le occasioni mancate: <i>a)</i> la figura misteriosa dell'amministratore di fatto.	146
6.1.	<i>b)</i> la conferma dell'amministratore.	147

Capitolo 10

L'ASSEMBLEA

1.	Considerazioni generali.	149
2.	Le novità: <i>a)</i> la convocazione dell'assemblea su iniziativa o richiesta di un singolo condomino.	150
2.1.	<i>b)</i> le modalità di convocazione dell'assemblea.	153
2.2.	<i>c)</i> la convocazione con unico avviso di più assemblee.. . . .	157
2.3.	<i>d)</i> l'anagrafe condominiale e la individuazione degli "aventi diritto" alla convocazione.	158
2.4.	<i>e)</i> in particolare: il conduttore.	159
2.5.	<i>f)</i> il contenuto dell'avviso di convocazione.	162
2.6.	<i>g)</i> in particolare: l'ordine del giorno.	164
2.7.	<i>h)</i> unità immobiliare in comproprietà e partecipazione all'assemblea.. . . .	168
2.8.	<i>i)</i> la rappresentanza in assemblea.	171
2.9.	<i>l)</i> il verbale.	176
2.10.	<i>m)</i> la legittimazione all'impugnazione nel caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione.	180
2.11.	<i>n)</i> la legittimazione all'impugnazione dell'astenuto.	181
2.12.	<i>o)</i> la forma dell'atto introduttivo della impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.	183
2.13.	<i>p)</i> la sospensione della delibera impugnata.	185
3.	Le occasioni mancate: <i>a)</i> la convocazione dell'assemblea per la modifica delle destinazioni d'uso.	190
3.1.	<i>b)</i> la partecipazione all'assemblea del nudo proprietario e dell'usufruttuario.. . . .	193

Capitolo 11

LE SPESE

1.	Considerazioni generali: le obbligazioni condominiali tra solidarietà e parziarietà.	197
2.	Le novità: <i>a)</i> il fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni.	200
2.1.	<i>b)</i> il beneficio di escussione a favore dei condomini non morosi..	206
2.2.	<i>c)</i> l'obbligo solidale tra cedente e cessionario in caso di mancata comunicazione della cessione.	216
2.3.	<i>d)</i> i rapporti tra nudo proprietario ed usufruttuario.	217
2.4.	<i>e)</i> le spese relative all'ascensore.	217
2.5.	<i>f)</i> la prededucibilità dei contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e per le innovazioni.	219
3.	Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento tra novità e occasione mancata.	220
4.	Le occasioni mancate: <i>a)</i> le spese per la pulizia e la illuminazione delle scale.	224
4.1.	<i>b)</i> le spese relative alle terrazze a livello.	231

Capitolo 12

CONDOMINIO E PROCESSO

1.	Considerazioni generali.	235
2.	La novità: gli effetti della cessazione dell'amministratore dall'incarico..	235
3.	Le occasioni mancate: <i>a)</i> la notifica degli atti processuali.	237
3.1.	<i>b)</i> la riscossione dei contributi.	240
3.2.	<i>c)</i> la revisione delle tabelle millesimali.	241
3.3.	<i>d)</i> la tutela delle destinazioni d'uso.	243

Capitolo 13

CONDOMINIO E LOCAZIONE

1.	Le novità: <i>a)</i> l'anagrafe condominiale.. . . .	245
1.1.	<i>b)</i> il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa.	245