

## INDICE SOMMARIO

	<i>pag.</i>
<i>Prefazione alla VIII edizione</i> . . . . .	VII
<i>Gli autori</i> . . . . .	XI
<i>Riferimenti</i> . . . . .	XXXI

### CAPITOLO PRIMO INTRODUZIONE

1.1. <i>Premessa</i> . . . . .	1
1.1.1. <i>La collocazione codicistica</i> . . . . .	2
1.2. <i>La « riforma » del 2012</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> . . . . .	19

### 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> . . . . .	26
2.3.1. <i>Le opposte tesi</i> . . . . .	28
2.3.2. <i>L'interpretazione costruttiva</i> . . . . .	29
2.3.3. <i>L'assemblea</i> . . . . .	30
2.3.4. <i>La normativa applicabile</i> . . . . .	31
2.3.5. <i>L'amministrazione</i> . . . . .	31
2.3.6. <i>La ripartizione delle spese</i> . . . . .	33
2.4. <i>Il « titolo » contrario</i> . . . . .	33

2.4.1. Il regolamento contrattuale . . . . .	35
2.4.2. Il testamento . . . . .	35
2.4.3. L'usucapione . . . . .	36
2.5. <i>Parti comuni e rinuncia</i> . . . . .	37
2.6. <i>Le singole fattispecie</i> . . . . .	40
2.6.1. Il suolo . . . . .	40
2.6.1.1. Il sottosuolo . . . . .	41
2.6.1.2. Beni ed opere nel sottosuolo . . . . .	42
2.6.1.3. Edificio <i>a pilotis</i> . . . . .	44
2.6.1.4. Suolo adiacente o libero . . . . .	45
A) Marciapiede . . . . .	46
B) Ulteriori aree . . . . .	47
B.1) Spazio libero . . . . .	47
B.2) Distacco . . . . .	47
B.3) Cavedio . . . . .	47
B.4) Pozzo luce . . . . .	48
B.5) Vanella . . . . .	48
B.6) Cortile . . . . .	49
B.7) Arretramento . . . . .	49
B.8) Intercapedine . . . . .	49
2.6.1.5. Suolo su pendio . . . . .	51
2.7. <i>I muri maestri</i> . . . . .	51
2.7.1. I muri ed il loro utilizzo in genere . . . . .	52
2.7.2. Muro di prospetto e installazione di condizionatori . . . . .	54
2.7.3. Apposizione di targhe e simili . . . . .	56
2.7.4. Appoggio di canna fumaria . . . . .	58
2.7.5. Muro di sostegno di giardino privato . . . . .	62
2.7.6. Locazione del muro a terzi . . . . .	63
2.7.7. Muri perimetrali e costruzione di muri in appoggio . . . . .	63
2.7.8. Apertura nel muro perimetrale a vantaggio della proprietà esclusiva . . . . .	65
2.8. <i>Le facciate</i> . . . . .	66
2.8.1. Balconi . . . . .	67
2.8.1.1. Elementi del balcone . . . . .	69
2.8.1.2. Frontalini . . . . .	70
2.8.1.3. Soletta del balcone . . . . .	71
2.8.1.4. Il ciellino . . . . .	72
2.8.1.5. Costruzione di nuovi balconi . . . . .	73
2.8.1.6. Trasformazione in verande . . . . .	74
2.8.1.7. Apposizione di inferriate . . . . .	76
2.8.1.8. Tende da sole . . . . .	76
2.8.2. Le fioriere . . . . .	77
2.8.3. Finestre . . . . .	78
2.8.4. Facciate di un complesso edilizio . . . . .	78
2.8.5. Pannellatura . . . . .	79

2.9. <i>Il tetto</i> . . . . .	80
2.10. <i>Il sottotetto</i> . . . . .	81
2.10.1. Sottotetto e recupero abitativo . . . . .	82
2.10.2. Sulla destinazione del sottotetto nella giurisprudenza . . . . .	84
2.10.3. Sull'instaurazione del contraddittorio . . . . .	86
2.10.4. La trasformazione . . . . .	87
2.10.5. Allaccio ai servizi condominiali. . . . .	87
2.10.6. Violazione di norme e ripristino . . . . .	88
2.10.7. Aperture (abbaini, lucernai, ecc.) . . . . .	89
2.11. <i>Lastrico solare</i> . . . . .	90
2.12. <i>I giardini.</i> . . . .	92
2.13. <i>Cortili</i> . . . . .	94
2.14. <i>Scale</i> . . . . .	99
2.14.1. L'andito . . . . .	100
2.14.2. Il vestibolo . . . . .	101
2.14.3. Il portone d'ingresso . . . . .	102
2.14.4. I pianerottoli. . . . .	102
2.15. <i>Il solaio divisorio</i> . . . . .	103
2.16. <i>Locali destinati ai servizi comuni.</i> . . . .	104
2.16.1. Portineria e alloggio del portiere . . . . .	105
2.17. <i>Opere che servono all'uso comune.</i> . . . .	107
2.17.1. Ascensori . . . . .	109
2.17.2. Pozzi neri. . . . .	109
2.17.3. Canne fumarie . . . . .	109
2.18. <i>Condutture</i> . . . . .	110
2.18.1. Forno . . . . .	112
2.18.2. Riscaldamento . . . . .	113
2.18.3. Scarico delle acque . . . . .	113
2.19. <i>I c.d. « sistemi centralizzati »</i> . . . . .	114
2.20. <i>I c.d. « impianti unitari »</i> . . . . .	115

## CAPITOLO TERZO

## L'USO DELLE PARTI COMUNI

3.1. <i>Utilizzazione delle parti comuni: il principio informatore</i> . . . . .	117
3.1.1. Il limite quantitativo. . . . .	118
3.1.2. Il limite qualitativo. . . . .	122
3.1.3. Casistica sul limite quantitativo e qualitativo . . . . .	124
3.1.3.1. Utilizzazione dei muri. . . . .	124
3.1.3.2. Costruzione di vano in sottosuolo . . . . .	126
3.1.3.3. Inquinamento acustico. . . . .	126

3.1.3.4. Aperture . . . . .	127
3.1.3.5. Apposizione di cancello . . . . .	128
3.1.3.6. Apposizione di canna fumaria . . . . .	128
3.1.3.7. Innesto di costruzione . . . . .	128
3.1.3.8. Da finestra in porta-finestra . . . . .	129
3.1.3.9. Animali in libertà . . . . .	129
3.1.3.10. Materiali posti nell'intercapedine . . . . .	131
3.1.3.11. Occupazione di porticato . . . . .	131
3.1.3.12. Modifiche al solaio divisorio . . . . .	132
3.1.3.13. Ampliamento di una porta . . . . .	132
3.1.3.14. Scolo di acque . . . . .	132
3.1.3.15. Occupazione di lastrico solare . . . . .	132
3.1.3.16. Costruzione di sporti . . . . .	133
3.2. <i>Il concetto di modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune</i> . . . . .	134
3.2.1. Passaggio di tubo nel cortile . . . . .	135
3.2.2. Automatizzazione dei cancelli box . . . . .	135
3.2.3. Apposizione di cancello su viottolo . . . . .	136
3.2.4. Impossibilità di installare il campanello . . . . .	136
3.2.5. Installazione di pannelli solari . . . . .	137
3.2.6. Installazione di impianto di citofono . . . . .	140
3.2.7. Soppressione del servizio di portierato . . . . .	140
3.2.8. Sostituzione della caldaia . . . . .	141
3.2.9. Inferriate per protezione . . . . .	141
3.2.10. Appoggio di tubi di gas al muro comune . . . . .	142
3.2.11. Ampliamento di una porta . . . . .	142
3.2.12. Canna fumaria . . . . .	143
3.2.13. Uso del muro comune in corrispondenza dell'appartamento . . . . .	143
3.2.14. Scavo nel muro per una nicchia . . . . .	143
3.2.15. Costruzione in appoggio . . . . .	144
3.3. <i>Uso: nozione</i> . . . . .	144
3.3.1. Uso indiretto . . . . .	145
3.3.2. Uso più intenso . . . . .	145
3.3.3. Uso spaziale . . . . .	146
3.3.4. Uso turnario . . . . .	146
3.4. <i>Le modificazioni della destinazione d'uso (l'art. 1117-ter)</i> . . . . .	148
3.4.1. La « tutela » prevista dall'art. 1117- <i>quater</i> c.c. . . . .	153
3.5. <i>Le innovazioni: concetto. Dottrina</i> . . . . .	154
3.5.1. La giurisprudenza . . . . .	155
3.5.2. Innovazioni e modificazioni . . . . .	157
3.5.3. Innovazioni e manutenzione . . . . .	157
3.5.4. Innovazioni ed opere straordinarie . . . . .	158
3.5.5. Il regime delle innovazioni . . . . .	159
3.5.6. Le innovazioni lecite . . . . .	160
3.5.7. Le innovazioni « agevolate » . . . . .	161

3.5.8. Le innovazioni separate. . . . .	166
3.5.9. Le innovazioni vietate: in generale. . . . .	169
3.5.10. Le innovazioni vietate per alterazione del decoro architettonico. . . . .	171
3.5.10.1. Il decoro architettonico nella disciplina codicistica. . . . .	173
3.5.10.2. Elaborazione del concetto di decoro. . . . .	174
3.5.10.3. Decoro ed aspetto architettonico. . . . .	176
3.5.10.4. Un concetto da interpretare. . . . .	179

## CAPITOLO QUARTO

**PARTI ESCLUSIVE E CONDOMINIO**

4.1. <i>Utilizzo delle parti esclusive: esegesi</i> . . . . .	183
4.1.1. Il mutamento di destinazione. . . . .	185
4.2. <i>Le immissioni nel condominio</i> . . . . .	188
4.2.1. Principio guida: la destinazione. . . . .	190
4.2.2. ( <i>Segue</i> ): la convivenza. . . . .	191
4.2.3. ( <i>Segue</i> ): la tollerabilità. . . . .	193
4.2.4. ( <i>Segue</i> ): la Carta costituzionale. . . . .	194
4.2.5. « Immissioni » da animali. . . . .	196
4.2.6. Fattispecie. . . . .	199
4.3. <i>Condominio e distanze legali</i> . . . . .	200
4.4. <i>Servitù e condominio</i> . . . . .	205
4.4.1. Servitù e « uso delle parti comuni » (art. 1102 c.c.). . . . .	209
4.4.2. La legittimazione dell'amministratore. . . . .	211
4.5. <i>La sopraelevazione</i> . . . . .	216
4.5.1. La « costruzione ». . . . .	217
4.5.2. Il diritto di sopraelevazione. . . . .	218
4.5.3. Il titolare. . . . .	219
4.5.4. Le modalità. . . . .	221
4.5.5. Le conseguenze. . . . .	222
4.5.6. I limiti. . . . .	223
4.5.7. L'indennità. . . . .	226

## CAPITOLO QUINTO

**L'ASSEMBLEA**

5.1. <i>La volontà del gruppo</i> . . . . .	231
5.2. <i>La convocazione: profili soggettivi</i> . . . . .	233
5.2.1. I soggetti attivi. . . . .	233
5.2.2. I soggetti passivi. . . . .	236
5.2.2.1. La qualifica di condomino. . . . .	236
5.2.2.2. L'appartamento in comproprietà. . . . .	238
5.2.2.3. Gli eredi. . . . .	239
5.2.2.4. Usufruttuario e nudo proprietario. . . . .	241

5.2.2.5. L'inquilino. . . . .	241
5.2.2.6. L'utilizzatore nel contratto di <i>leasing</i> . . . . .	242
5.2.2.7. Procedimenti cautelari ed esecutivi . . . . .	244
5.2.2.8. Diritto di uso e di abitazione . . . . .	244
5.2.2.9. Il condomino apparente . . . . .	244
A) Soluzione positivista . . . . .	245
B) La soluzione negativista . . . . .	246
C) L'intervento delle Sezioni Unite . . . . .	247
5.2.2.10. Il condominio parziale. . . . .	249
5.3. <i>La convocazione: profili oggettivi</i> . . . . .	250
5.3.1. La forma . . . . .	251
5.3.2. L'ordine del giorno . . . . .	253
5.3.3. Le varie ed eventuali . . . . .	255
5.3.4. L'orario . . . . .	256
5.3.5. Il termine. . . . .	258
5.3.6. Il luogo . . . . .	260
5.4. <i>La partecipazione del rappresentante</i> . . . . .	261
5.4.1. La delega all'amministratore . . . . .	262
5.4.2. La forma della delega. . . . .	263
5.4.3. Le disposizioni del regolamento . . . . .	264
5.4.4. La procura generale o speciale. . . . .	267
5.5. <i>L'assemblea nel suo divenire.</i> . . . . .	268
5.5.1. Il presidente . . . . .	269
5.5.2. Il segretario . . . . .	270
5.5.3. La presenza dell'amministratore . . . . .	272
5.5.4. La preesistenza delle tabelle millesimali. . . . .	276
5.5.5. I <i>quorum</i> costitutivi e deliberativi . . . . .	278
5.5.5.1. La doppia maggioranza . . . . .	279
5.5.5.2. Le varie maggioranze richieste . . . . .	280
5.5.6. L'allontanamento del condomino. . . . .	284
5.5.7. Il conflitto di interessi . . . . .	285
5.5.8. La prova di resistenza. . . . .	288
5.5.9. L'impedimento alla discussione. . . . .	290
5.6. <i>Le attribuzioni dell'assemblea.</i> . . . . .	290
5.7. <i>Il verbale.</i> . . . . .	293
5.7.1. L'individuazione dei partecipanti e dei votanti . . . . .	294
5.7.2. L'approvazione del bilancio . . . . .	296
5.7.3. I dati temporali . . . . .	296
5.7.4. Gli allegati. . . . .	296
5.7.5. Gli interventi dei presenti. . . . .	297
5.7.6. La redazione materiale . . . . .	297
5.7.7. Il comportamento in assemblea. . . . .	297
5.7.8. La lettura . . . . .	299
5.7.9. La trascrizione nel registro . . . . .	299
5.7.10. La mancata tenuta. . . . .	300

5.8. <i>L'invalidità delle delibere condominiali</i> . . . . .	301
5.8.1. L'evoluzione della giurisprudenza . . . . .	301
5.8.2. Le diverse fattispecie . . . . .	307
A) Omissione dell'avviso di convocazione . . . . .	308
B) Carenze dell'ordine del giorno . . . . .	308
C) Deleghe superiori al consentito. . . . .	309
D) Incompletezza del verbale assembleare . . . . .	310
E) Impedimento alla discussione. . . . .	310
F) Maggioranze inferiori a quelle prescritte . . . . .	311
G) Conflitto di interessi . . . . .	312
H) Eccesso di potere . . . . .	313

## CAPITOLO SESTO

**L'AMMINISTRATORE**

6.1. <i>La natura dell'incarico</i> . . . . .	317
6.2. <i>Le incompatibilità e i requisiti</i> . . . . .	321
6.3. <i>Persona fisica o giuridica?</i> . . . . .	329
6.4. <i>Le problematiche sulla nomina</i> . . . . .	332
6.4.1. Obbligatorietà o facoltatività . . . . .	332
6.4.2. Il patto di riserva . . . . .	334
6.4.3. L'annotazione nel registro . . . . .	336
6.4.4. La convocazione e la delibera . . . . .	338
6.4.5. La conferma . . . . .	339
6.4.6. I presupposti di comunicazione e di assicurazione. . . . .	341
6.4.7. L'accettazione dell'incarico. . . . .	345
6.5. <i>Le vicende del rapporto</i> . . . . .	346
6.5.1. La durata . . . . .	346
6.5.2. Le cause di estinzione del mandato . . . . .	348
6.5.3. La rinuncia . . . . .	349
6.5.4. La revoca da parte dell'assemblea. . . . .	350
6.5.5. La revoca da parte dell'autorità giudiziaria . . . . .	352
6.5.5.1. Le diverse ipotesi. . . . .	352
6.5.5.2. La natura del provvedimento. . . . .	356
6.5.6. La <i>prorogatio imperii</i> . . . . .	361
6.6. <i>I diritti.</i> . . . .	365
6.6.1. I mezzi e il rimborso. . . . .	365
6.6.2. Il compenso e la misura . . . . .	368
6.7. <i>Le attribuzioni.</i> . . . .	372
6.7.1. Esecuzione delle delibere. . . . .	374
6.7.2. Osservanza del regolamento di condominio . . . . .	375
6.7.3. Disciplina dell'uso delle cose comuni e prestazione dei servizi nell'interesse comune. . . . .	377
6.7.4. Riscossione dei contributi . . . . .	378

6.7.5. Atti conservativi . . . . .	382
6.8. <i>I provvedimenti e la loro impugnativa</i> . . . . .	385
6.8.1. L'interpretazione del disposto dell'art. 1133 c.c. . . . .	385
6.8.2. I provvedimenti dell'amministratore . . . . .	387
6.8.3. La pregiudizialità o alternatività dell'impugnativa . . . . .	390
6.8.4. I limiti del sindacato . . . . .	391
6.8.5. La deroga posta nel regolamento . . . . .	393
6.8.6. La sospensione del provvedimento . . . . .	393
6.8.7. Il reclamo all'assemblea . . . . .	394
6.8.8. Il ricorso all'autorità giudiziaria . . . . .	395
6.9. <i>La gestione amministrativa</i> . . . . .	397
6.9.1. Il registro dei verbali delle assemblee . . . . .	398
6.9.2. L'anagrafe condominiale . . . . .	399
6.9.3. Gli adempimenti in materia di <i>privacy</i> . . . . .	404
6.9.4. Il registro delle entrate e delle uscite . . . . .	409
6.9.5. Il rendiconto . . . . .	410
6.9.6. Il bilancio . . . . .	415
6.9.7. Il conto corrente . . . . .	417
6.9.8. L'ulteriore documentazione . . . . .	420
6.9.9. Il limite temporale della conservazione . . . . .	421
6.9.10. L'obbligo di consegna da parte dell'amministratore . . . . .	422
6.9.11. La richiesta di copie da parte dei condomini . . . . .	424
6.10. <i>Le responsabilità</i> . . . . .	427
6.10.1. Attività di amministrazione . . . . .	428
6.10.2. Custodia e vigilanza . . . . .	429
6.11. <i>La responsabilità verso il condominio</i> . . . . .	432
6.11.1. Informative . . . . .	432
6.11.2. Eccesso di potere . . . . .	434
6.11.3. Furto in appartamenti . . . . .	436
6.11.4. Servizi condominiali . . . . .	437
6.11.5. Sicurezza nei luoghi di lavoro e degli impianti . . . . .	437
6.12. <i>La responsabilità verso il condomino</i> . . . . .	441
6.13. <i>La responsabilità extracontrattuale</i> . . . . .	442
6.14. <i>La responsabilità verso terzi</i> . . . . .	443
6.15. <i>La responsabilità penale</i> . . . . .	444

CAPITOLO SETTIMO  
IL REGOLAMENTO

7.1. <i>Esegesi dell'art. 1138 c.c.</i> . . . . .	447
7.2. <i>Obbligatorietà</i> . . . . .	448



7.3. <i>Tipi di regolamenti</i> . . . . .	450
7.4. <i>Il regolamento assembleare</i> . . . . .	451
7.4.1. La maggioranza richiesta. . . . .	451
7.4.2. Mancata approvazione e intervento dell'autorità giudiziaria . . . . .	452
7.5. <i>Il regolamento c.d. esterno</i> . . . . .	458
7.5.1. Le clausole limitative della proprietà . . . . .	462
7.5.2. Opponibilità e trascrizione . . . . .	465
7.5.3. Sulla trascrizione anteriore alla vendita . . . . .	465
7.5.4. La modifica delle clausole . . . . .	467
7.5.5. Mandato a redigere e/o riserva di redazione . . . . .	469
7.6. <i>Il contenuto</i> . . . . .	471
7.6.1. Uso delle cose e servizi comuni. . . . .	473
7.6.2. Ripartizione delle spese . . . . .	474
7.6.3. Decoro dell'edificio . . . . .	475
7.6.4. Amministrazione . . . . .	475
7.6.5. Sanzioni. . . . .	476
7.7. <i>L'interpretazione</i> . . . . .	478
7.8. <i>Le menomazioni dei diritti spettanti ai singoli condomini</i> . . . . .	480
7.8.1. Uso delle proprietà esclusive . . . . .	481
7.8.2. Utilizzo delle parti comuni . . . . .	484
7.8.3. Limitazioni inerenti l'immobile . . . . .	485
7.9. <i>La posizione del conduttore</i> . . . . .	486
7.10. <i>I « facta concludentia »</i> . . . . .	487

## CAPITOLO OTTAVO

**LE TABELLE MILLESIMALI**

8.1. <i>Le tabelle millesimali</i> . . . . .	491
8.2. <i>La natura e l'approvazione</i> . . . . .	493
8.2.1. Le posizioni della dottrina. . . . .	493
8.2.2. L'interpretazione giurisprudenziale. . . . .	497
8.3. <i>La legittimazione dell'amministratore</i> . . . . .	503
8.4. <i>La formazione tecnica</i> . . . . .	506
8.4.1. I criteri per la redazione . . . . .	506
8.4.2. Le indicazioni dei giudici . . . . .	508
8.5. <i>La modifica, la rettifica e la revisione</i> . . . . .	510
8.5.1. I presupposti: l'errore. . . . .	511
8.5.2. I presupposti: l'alterazione del rapporto di valore . . . . .	513
8.6. <i>Decorrenza degli effetti della sentenza</i> . . . . .	517
8.7. <i>Il problema del diritto al panorama</i> . . . . .	519

## CAPITOLO NONO

## LE SPESE

9.1. <i>Le denominazioni</i> . . . . .	524
9.2. <i>I poteri dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese</i> . . . . .	530
9.3. <i>La c.d. « diversa convenzione »</i> . . . . .	534
9.4. <i>La tipologia delle spese</i> . . . . .	535
9.4.1. <i>Spese gravose e voluttuarie</i> . . . . .	535
9.4.2. <i>Spese ordinarie e straordinarie</i> . . . . .	537
9.4.3. <i>Spese straordinarie di notevole entità</i> . . . . .	538
9.4.4. <i>Adeguamento impianti a normativa</i> . . . . .	539
9.4.5. <i>Spese di conservazione e di esercizio</i> . . . . .	540
9.4.6. <i>La misura</i> . . . . .	541
9.5. <i>Il fondo speciale</i> . . . . .	542
9.6. <i>Spese anticipate dal condomino</i> . . . . .	548
9.7. <i>Spese anticipate dall'amministratore</i> . . . . .	550
9.8. <i>Effetti del trasferimento delle unità immobiliari sulle spese</i> . . . . .	552
9.8.1. <i>La responsabilità dell'« acquirente »</i> . . . . .	553
9.8.2. <i>La responsabilità del « venditore »</i> . . . . .	555
9.8.3. <i>Deroghe pattizie e riscossione</i> . . . . .	556
9.8.4. <i>Acquisto all'asta</i> . . . . .	558
9.8.5. <i>Il fallimento del condomino e il recupero delle spese</i> . . . . .	558
9.9. <i>Il riparto provvisorio</i> . . . . .	560
9.10. <i>Natura dell'obbligo</i> . . . . .	562
9.11. <i>Il soggetto obbligato al pagamento</i> . . . . .	564
A) <i>Rapporto locatore/conduttore</i> . . . . .	564
B) <i>Rapporto usufruttuario/nudo proprietario</i> . . . . .	566
C) <i>Rapporto alienante/acquirente</i> . . . . .	570
D) <i>Rapporto condomino titolare/condomino apparente</i> . . . . .	570
9.12. <i>Le spese « pluriennali »</i> . . . . .	573
9.13. <i>La ripartizione nel condominio parziale</i> . . . . .	574
9.14. <i>Il pagamento al terzo: solidarietà, parziarietà, responsabilità sussidiaria</i> . . . . .	576
9.15. <i>Il decreto ingiuntivo</i> . . . . .	582
9.15.1. <i>Legittimazione attiva</i> . . . . .	583
9.15.2. <i>Legittimazione passiva</i> . . . . .	585
9.15.3. <i>L'opposizione a decreto ingiuntivo e la contestazione del titolo del credito</i> . . . . .	586
9.15.4. <i>Ritardato pagamento: penalità e interessi di mora</i> . . . . .	589
9.15.5. <i>Sospensione del servizio al condomino moroso</i> . . . . .	591

9.16. <i>Le singole fattispecie: premessa.</i> . . . . .	593
9.17. <i>Le scale: composizione</i> . . . . .	594
9.17.1. Pianerottoli, anditi e corridoi . . . . .	596
9.17.2. Sottoscala . . . . .	598
9.17.3. Sopraelevazione . . . . .	598
9.17.4. Muri . . . . .	599
9.17.5. Illuminazione e pulizia . . . . .	600
9.17.6. Elementi strutturali: corrimano, ringhiere, gradini (alzata e pedata) . . . . .	602
9.17.7. Le unità immobiliari con accesso dall'esterno . . . . .	602
9.17.8. Spese e maggior uso . . . . .	605
9.17.9. Pluralità di scale. . . . .	606
9.18. <i>Lastrico solare e terrazza a livello</i> . . . . .	607
9.18.1. Identificazione del lastrico . . . . .	608
9.18.2. La natura comune o esclusiva . . . . .	609
9.18.3. La rinuncia all'uso esclusivo . . . . .	610
9.18.4. La terrazza a livello . . . . .	611
9.18.5. I criteri di ripartizione . . . . .	611
9.18.6. Casistica sulla tipologia di spese . . . . .	613
9.18.7. In particolare: danni da infiltrazioni . . . . .	614
9.18.8. Il cortile con funzione di « copertura » . . . . .	617
9.19. <i>Soffitti, volte e solai</i> . . . . .	618
9.20. <i>Altri tipi di spesa: balconi</i> . . . . .	620
9.21. (Segue): <i>acqua.</i> . . . . .	622
9.22. (Segue): <i>muri e facciate.</i> . . . . .	623
9.23. (Segue): <i>tetto.</i> . . . . .	626
9.24. (Segue): <i>canali di scarico.</i> . . . . .	627
9.25. (Segue): <i>lucernai e canne fumarie.</i> . . . . .	627
9.26. (Segue): <i>muri di recinzione.</i> . . . . .	628
9.27. (Segue): <i>autoclave.</i> . . . . .	628

## CAPITOLO DECIMO

**LE CONTROVERSIE**

10.1. <i>La competenza del giudice di pace.</i> . . . . .	631
10.1.1. Misura e modalità d'uso dei servizi . . . . .	631
10.1.2. Immissioni . . . . .	635
10.1.3. Valore della causa . . . . .	636
10.2. <i>Arbitrato e clausola compromissoria.</i> . . . . .	637
10.2.1. Compatibilità con l'art. 1137 c.c. . . . .	637

10.2.2. Sulla sospensione della delibera . . . . .	639
10.2.3. La clausola del regolamento . . . . .	640
10.3. <i>L'impugnazione della delibera</i> . . . . .	643
10.3.1. La legittimazione attiva . . . . .	644
10.3.2. La natura del giudizio . . . . .	646
10.3.3. La forma della domanda . . . . .	647
10.3.4. La competenza a decidere . . . . .	650
10.3.5. Il termine di decadenza . . . . .	650
10.3.6. L'interesse ad impugnare. . . . .	651
10.3.7. L'inibitoria . . . . .	652
10.3.8. I limiti del sindacato . . . . .	654
10.4. <i>La legittimazione dell'amministratore</i> . . . . .	656
10.4.1. Il potere di rappresentanza giudiziale . . . . .	656
10.4.2. La <i>vocatio in ius</i> . . . . .	659
10.4.3. Il conferimento di apposito mandato . . . . .	661
10.4.4. Cessazione della carica e interruzione del processo . . . . .	662
10.4.5. Il concorso dei condomini . . . . .	663
10.4.6. La notizia all'assemblea di lite passiva e/o attiva . . . . .	664
10.5. <i>Il dissenso dei condomini rispetto alle liti</i> . . . . .	666
10.5.1. L'ambito di applicazione della norma . . . . .	666
10.5.2. La manifestazione di volontà del condomino . . . . .	668
10.5.3. Le conseguenze dell'atto di estraneazione . . . . .	670
10.6. <i>La volontaria giurisdizione</i> . . . . .	672
10.6.1. La procedura . . . . .	672
10.6.2. L'amministratore di nomina giudiziaria . . . . .	674
10.6.3. L'intervento del magistrato . . . . .	676
10.6.4. Il curatore speciale . . . . .	682

## CAPITOLO UNDICESIMO

## PROFILI CONTRATTUALI

11.1. <i>Generalità: i contratti nel condominio</i> . . . . .	685
a) La somministrazione. . . . .	688
b) Lavoro in economia . . . . .	688
c) Cottimo . . . . .	689
d) Altri tipi . . . . .	689
e) Servizi . . . . .	690
11.2. <i>L'appalto. Elementi costitutivi del contratto</i> . . . . .	690
11.2.1. Le parti . . . . .	690
a) Il direttore dei lavori. . . . .	693
b) Il progettista. . . . .	696
11.2.2. L'oggetto . . . . .	697
11.2.3. La forma . . . . .	699
11.2.4. Il prezzo . . . . .	700

11.2.5. Verifica ed accettazione dell'opera . . . . .	702
11.2.6. Il pagamento. . . . .	703
11.2.7. Difformità e vizi dell'opera . . . . .	704
11.2.8. Rovina e difetti di cose immobili . . . . .	708
11.2.8.1. Edifici o altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata. . . . .	709
11.2.8.2. Concetto di costruzione . . . . .	710
11.2.8.2.1. Vizi palesi . . . . .	711
11.2.8.2.2. Vizi occulti . . . . .	711
11.2.8.2.3. Vizi palesi ma occultati . . . . .	712
11.2.8.3. Rovina o pericolo di rovina. . . . .	712
11.2.8.4. Gravi difetti. . . . .	712
11.2.8.5. Le responsabilità . . . . .	716
11.2.9. Legittimazione attiva . . . . .	718
11.2.10. Durata della garanzia . . . . .	721
11.2.11. Denuncia . . . . .	721
11.2.12. La prescrizione . . . . .	722
11.2.13. Compiti dell'amministratore. . . . .	723
11.3. <i>Il contratto di assicurazione</i> . . . . .	726
11.4. <i>Il contratto di mutuo</i> . . . . .	727
11.4.1. Il potere dell'amministratore . . . . .	728
11.4.2. Condominio con meno di otto condomini . . . . .	729
11.4.3. Condominio con più di otto condomini. . . . .	729

## CAPITOLO DODICESIMO

**IL SERVIZIO DI ASCENSORE**

12.1. <i>Proprietà dell'ascensore</i> . . . . .	731
12.2. <i>Installazione successiva: innovazione o miglior uso del bene</i> . . . . .	733
12.2.1. Installazione del singolo <i>ex art. 1102 c.c.</i> . . . . .	735
12.3. <i>Installazione ai sensi della legge 9 gennaio 1989 n. 13: evoluzione giuri-     sprudenziale e normativa</i> . . . . .	737
12.3.1. Soggetti legittimati ed azioni esperibili. . . . .	741
12.3.2. Abbattimento delle barriere architettoniche e distanze . . . . .	744
12.3.3. Installazione e menomazione utilità di un condomino . . . . .	747
12.3.4. Contemperamento dei contrapposti interessi . . . . .	750
12.4. <i>La partecipazione successiva al servizio: riparto spese</i> . . . . .	754
12.5. <i>La sicurezza dell'impianto</i> . . . . .	757
12.6. <i>Condominio di due soli partecipanti</i> . . . . .	761
12.7. <i>L'uso dell'ascensore</i> . . . . .	762
12.8. <i>Ricostruzione e sostituzione</i> . . . . .	763

12.9. <i>Ripartizione delle spese</i> . . . . .	764
a) Spese di impianto . . . . .	765
b) Spese di gestione . . . . .	765
c) L'adeguamento . . . . .	766
d) Locali al piano terra e spese . . . . .	767
12.10. <i>Maggiore uso da parte di un condomino</i> . . . . .	768
12.11. <i>Se sia possibile l'esonero per il mancato uso</i> . . . . .	769

## CAPITOLO TREDICESIMO

**IL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO**

13.1. <i>La comunione dell'impianto</i> . . . . .	771
13.2. <i>Parità ed uniformità di calore</i> . . . . .	773
13.2.1. Riduzione del godimento e riduzione delle spese . . . . .	775
13.3. <i>Il risparmio energetico: la legge 9 gennaio 1991 n. 10</i> . . . . .	776
13.4. <i>Trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti unifamiliari a gas</i> . . . . .	777
13.4.1. L'iter per la trasformazione: evoluzione della giurisprudenza . . . . .	780
13.4.2. Adempimenti successivi . . . . .	784
13.4.3. Maggioranza e tabella applicabile . . . . .	786
13.4.4. La posizione della minoranza . . . . .	786
13.4.5. Riflessioni in merito all'attuabilità oggi della trasformazione. . . . .	789
13.5. <i>Termoregolazione e contabilizzazione del calore</i> . . . . .	791
13.6. <i>Il responsabile dell'impianto</i> . . . . .	795
13.6.1. Funzioni e responsabilità del terzo responsabile . . . . .	796
13.7. <i>La posizione del conduttore e la trasformazione dell'impianto</i> . . . . .	800
13.8. <i>L'accensione</i> . . . . .	801
13.9. <i>Il distacco unilaterale dall'impianto alla luce della novella</i> . . . . .	803
13.9.1. I principi elaborati in precedenza dalla giurisprudenza di legittimità . . . . .	804
13.9.1.1. (Segue): la prova dell'aggravio di spesa per i condomini allacciati . . . . .	807
13.9.2. Il distacco oggi tra il certo e l'incerto: presupposti e criticità. . . . .	810
13.9.3. Le altre problematiche connesse . . . . .	816
a) distacco e regolamento di condominio . . . . .	816
b) distacco e scarico dei fumi . . . . .	818
13.9.4. La contribuzione alle spese . . . . .	820
13.10. <i>La ripartizione delle spese di riscaldamento</i> . . . . .	822
13.10.1. Derogabilità . . . . .	824
13.10.2. Spese di conservazione . . . . .	825
13.10.3. Spese per nuova costruzione . . . . .	826
13.10.4. Unità immobiliare priva di allaccio . . . . .	826

13.10.5. Spese per condutture di diramazione di un corpo di fabbrica staccato . . . . .	828
13.11. <i>Riscaldamento a pannelli radianti</i> . . . . .	828
13.12. <i>Impianto che serve due edifici limitrofi</i> . . . . .	829

## CAPITOLO QUATTORDICESIMO

**IL SERVIZIO DI PORTIERATO**

14.1. <i>La figura del portiere</i> . . . . .	831
14.2. <i>Part-time e portierato</i> . . . . .	835
14.3. <i>Il lavoro ripartito</i> . . . . .	836
14.4. <i>Nomina, assunzione e sorveglianza</i> . . . . .	837
14.4.1. Documenti per l'assunzione . . . . .	840
14.4.2. Il periodo di prova . . . . .	840
14.4.3. Il potere disciplinare . . . . .	841
14.4.4. La cessazione del rapporto . . . . .	843
14.5. <i>L'alloggio</i> . . . . .	844
14.5.1. Il rilascio dell'alloggio . . . . .	845
14.6. <i>Ripartizione delle spese</i> . . . . .	846
14.7. <i>La soppressione del servizio</i> . . . . .	847
14.8. <i>Il servizio di pulizia</i> . . . . .	850
14.8.1. La legge 25 gennaio 1994 n. 82 . . . . .	851
14.8.2. Sanzioni . . . . .	851
14.8.3. Requisiti di onorabilità . . . . .	852
14.8.4. Il decreto 7 luglio 1997 n. 274 . . . . .	852
14.8.5. Il servizio eseguito da condomini. . . . .	855

## CAPITOLO QUINDICESIMO

**I SERVIZI MINORI**

15.1. <i>Il diritto ad installare un'antenna TV</i> . . . . .	857
15.2. <i>La ricezione radiotelevisiva nella nuova previsione codicistica</i> . . . . .	860
15.3. <i>L'antenna satellitare</i> . . . . .	862
15.4. <i>Casistica</i> . . . . .	864
a) Installazione di antenna televisiva centralizzata . . . . .	864
b) Manutenzione . . . . .	864
c) Divisione della spesa . . . . .	865
d) Danni arrecati dall'antenna . . . . .	865
e) Ampliamento canali . . . . .	865
f) Mandato all'amministratore . . . . .	866

g) Rimozione antenne per lavori al tetto o al terrazzo . . . . .	866
15.5. <i>Antenne per telefonia cellulare</i> . . . . .	866
15.6. <i>L'autoclave</i> . . . . .	871
15.7. <i>Condizionatore d'aria</i> . . . . .	872
15.8. <i>Impianto citofonico</i> . . . . .	874
15.9. <i>La piscina condominiale</i> . . . . .	877
15.9.1. La disciplina applicabile . . . . .	878
15.9.2. La responsabilità dell'amministratore . . . . .	882
15.9.3. Le spese . . . . .	884

## CAPITOLO SEDICESIMO

**GLI SPAZI PER PARCHEGGI**

16.1. <i>La stratificazione della normativa</i> . . . . .	887
16.2. <i>La legge ponte 6 agosto 1967 n. 765</i> . . . . .	890
16.2.1. La posizione della giurisprudenza. . . . .	892
16.3. <i>L'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47</i> . . . . .	896
16.4. <i>La legge Tognoli 24 marzo 1989 n. 122</i> . . . . .	896
16.4.1. <i>Quorum</i> deliberativo . . . . .	899
16.4.2. La posizione del dissenziente . . . . .	901
16.4.3. La modifica introdotta dalla legge 15 maggio 1997 n. 127 . . . . .	906
16.4.4. La formulazione attuale dell'art. 9 dopo le recenti modifiche. . . . .	907
16.5. <i>Un nuovo intervento legislativo: la legge 28 novembre 2005 n. 246</i> . . . . .	909
16.5.1. Le interpretazioni della dottrina e della giurisprudenza . . . . .	911
16.6. <i>Le nuove disposizioni di cui alla legge n. 220/2012</i> . . . . .	915
16.7. <i>Il c.d. condominio box e a cielo aperto</i> . . . . .	918

## CAPITOLO DICIASSETTESIMO

**QUASI CONDOMINIO / CONDOMINIO MINIMO**

17.1. <i>Premessa: il condominio e le figure affini</i> . . . . .	921
17.2. <i>Il condominio minimo tra gli opposti orientamenti</i> . . . . .	923
17.3. <i>L'intervento delle Sezioni Unite</i> . . . . .	925
17.4. <i>La norma di rinvio</i> . . . . .	930
17.5. <i>L'assemblea</i> . . . . .	930
17.6. <i>La nomina dell'amministratore</i> . . . . .	933
17.7. <i>Le spese</i> . . . . .	933



## CAPITOLO DICIOTTESIMO

**IL CONDOMINIO COMPLESSO E ORIZZONTALE**

18.1. <i>Le problematiche sottese al supercondominio</i> . . . . .	935
18.2. <i>Le opinioni della dottrina sulla normativa applicabile</i> . . . . .	937
18.3. <i>La posizione della giurisprudenza e il suo contributo</i> . . . . .	940
18.4. <i>Le conseguenze nella gestione derivanti dalla scelta interpretativa</i> . . . . .	945
18.5. <i>L'attuale incerta previsione codicistica</i> . . . . .	949
18.5.1. <i>L'assemblea del supercondominio</i> . . . . .	951
18.5.2. <i>La nuova figura del rappresentante</i> . . . . .	953
18.6. <i>Il condominio orizzontale</i> . . . . .	955

## CAPITOLO DICIANNOVESIMO

**IL CONSORZIO RESIDENZIALE**

19.1. <i>Premessa</i> . . . . .	957
19.2. <i>La giurisprudenza</i> . . . . .	958
19.3. <i>La dottrina</i> . . . . .	960
19.4. <i>La normativa applicabile</i> . . . . .	962

## CAPITOLO VENTESIMO

**LA MULTIPROPRIETÀ**

20.1. <i>L'evoluzione del diritto di proprietà</i> . . . . .	965
20.2. <i>Il quadro normativo</i> . . . . .	966
20.3. <i>Le definizioni in dottrina</i> . . . . .	969
20.4. <i>Le definizioni della giurisprudenza</i> . . . . .	973
20.5. <i>Il contenuto della multiproprietà</i> . . . . .	975
20.6. <i>La nostra opinione: spunti di riflessione</i> . . . . .	977
20.7. <i>La costituzione</i> . . . . .	979
20.8. <i>L'amministrazione</i> . . . . .	980
20.9. <i>La tabella millesimale</i> . . . . .	981

## CAPITOLO VENTUNESIMO

**LO SCIoglIMENTO E IL PERIMENTO**

21.1. <i>Lo scioglimento del condominio</i> . . . . .	983
---	-----

21.1.1. Costituzione in condominii separati . . . . .	985
21.1.2. Scioglimento consensuale: maggioranze . . . . .	986
21.1.3. Lo scioglimento giudiziale . . . . .	987
21.1.4. La legittimazione . . . . .	992
21.1.5. La comunione di alcuni beni dopo lo scioglimento . . . . .	995
21.1.6. La ripartizione delle spese . . . . .	996
21.2. <i>Il perimento dell'edificio</i> . . . . .	997
21.2.1. La determinazione dei tre quarti del valore . . . . .	999
21.2.2. La vendita all'asta del suolo . . . . .	1001
21.2.3. Modalità di ricostruzione . . . . .	1003
21.2.3.1. Spese per la ricostruzione . . . . .	1005
21.2.4. Perimento per meno di tre quarti . . . . .	1006
21.2.5. Ricostruzione ad opera del condomino . . . . .	1009
<i>Indice analitico</i> . . . . .	1011