

INDICE SOMMARIO

PARTE PRIMA **PROPRIETÀ, COMPROPRIETÀ E DIRITTI REALI SUI BENI IMMOBILI**

CAPITOLO 1 **LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

1.	La proprietà immobiliare come diritto reale sui beni immobili	4
1.1.	Beni mobili e immobili.....	4
1.2.	Beni immobili naturali.....	5
1.3.	Beni immobili per incorporazione	6
1.4.	Beni immobili senza incorporazione.....	7
2.	Contenuto ed estensione del diritto di proprietà	7
3.	Proprietà fondiaria e proprietà edilizia.....	13
4.	Le pertinenze immobiliari	15
5.	Limiti e obblighi del proprietario	18
5.1.	Accesso al fondo.....	19
5.1.1.	Natura del diritto di accesso.....	20
5.1.2.	Necessità dell'accesso	21
5.1.3.	Pagamento dell'indennità.....	22
5.2.	Divieto degli atti emulativi	23
5.2.1.	Intenzione di nuocere	25
5.2.2.	Assenza di utilità.....	25
5.2.3.	Atti emulativi e abuso del diritto.....	26
5.2.4.	Rimedi contro gli atti emulativi	27
5.3.	Le immissioni intollerabili	27
5.3.1.	Immissioni dirette e indirette.....	28
5.3.2.	Liceità e normale tollerabilità delle immissioni.....	31
5.3.3.	Immissioni acustiche e immissioni da attività produttive	33
5.3.4.	Immissioni e tutela della persona	37
6.	Altri limiti ed obblighi	40
6.1.	Espropriazione per pubblica utilità	40
6.1.1.	Legislazione e giurisprudenza anteriori al D.P.R. n. 327/2001	41
6.1.2.	Procedimento espropriativo nel D.P.R. n. 327/2001	42
6.2.	Requisizioni vincoli temporanei e ammassi	48
7.	La responsabilità extracontrattuale del proprietario	48

7.1.	Responsabilità da custodia	48
7.2.	Responsabilità da rovina di edificio	52
8.	L'accessione	57
8.1.	Nozione	58
8.2.	Deroghe al principio dell'accessione	60
8.3.	Incorporazione delle opere fatte dal proprietario del fondo con materiale altrui	62
8.4.	Incorporazione delle opere fatte dal terzo con materiali propri	63
8.5.	Incorporazione fatta dal terzo con materiale altrui	67
8.6.	Occupazione di porzione di fondo attiguo o accessione invertita	69
9.	Sottosuolo e spazio aereo	74
9.1.	Sottosuolo	75
9.2.	Spazio sovrastante il suolo	76
10.	Proprietà superficiale	77
10.1.	Tipicità del diritto di superficie	78
10.2.	Proprietà separata e proprietà superficiale	80
10.3.	Facoltà di costruire	83
10.4.	La costituzione negoziale o convenzionale	85
10.5.	La costituzione per usucapione	89
10.6.	Diritto di superficie e condominio	91
10.7.	Estinzione del diritto di superficie	96
10.8.	La scadenza del termine e le altre cause di estinzione	96
10.8.1.	Scadenza del termine e rapporti tra superficiale e proprietario del suolo	97
10.8.2.	Scadenza del termine e rapporti tra terzi e superficiale/proprietario del suolo	102
10.8.3.	Perimento della costruzione	104
10.8.4.	Demolizione volontaria	106
10.8.5.	Prescrizione	107
10.9.	Cause di estinzione non previste dalla legge	110
10.9.1.	Rinuncia o abbandono	110
10.9.2.	Riunione o confusione o consolidazione	111
10.9.3.	Perimento della cosa	112
10.9.4.	Condizione risolutiva	113
10.9.5.	Decadenza	113
10.9.6.	Altre cause	114
10.10.	Cenni sul riscatto del diritto di superficie nei condomini di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)	114
11.	Proprietà edilizia e distanze legali	116
11.1.	Presupposti applicativi dell'art. 873 c.c.	116

11.2. Nozione di intercapedine dannosa, di costruzione e di muro di fabbrica	117
11.2.1. Intercapedine dannosa	118
11.2.2. Costruzioni e muri di fabbrica	119
11.3. Come si misurano le distanze	121
11.4. Il principio della prevenzione	123
11.5. Prevenzione, standard e regolamenti edilizi	125
11.6. Distanze tra costruzioni e distanze delle vedute	129
11.7. Obbligo delle distanze nelle sopraelevazioni	129
11.8. Distanze tra costruzioni poste su fondi non adiacenti	130
11.9. Distanze nella ricostruzione dei fabbricati demoliti	131
11.10. L'esenzione dagli obblighi delle distanze (art. 879 c.c.)	132
11.11. Le distanze delle costruzioni in zona sismica	134

CAPITOLO 2 LE AZIONI A DIFESA DELLA PROPRIETÀ

1. Le azioni a difesa della proprietà	137
2. L'azione di rivendicazione	137
2.1. <i>Causa petendi</i>	139
2.2. Legittimazione attiva	140
2.3. Legittimazione passiva	141
2.4. La prova del diritto di proprietà	141
2.5. La rivendica di un bene comune	144
2.6. Imprescrittibilità dell'azione di rivendicazione	145
3. L'azione negatoria e confessoria	145
4. L'azione di regolamento di confini e di apposizione di termini	146
4.1. Regolamento di confini	146
4.2. Apposizione di termini	150
5. La denuncia di nuova opera e di danno temuto	150
5.1. Denuncia di nuova opera	151
5.2. Denuncia di danno temuto	152

CAPITOLO 3 LA COMPROPRIETÀ O COMUNIONE

1. La comproprietà o comunione	155
2. Elementi essenziali e disciplina della comunione	157
3. Comunione ordinaria e comunione ereditaria	160
4. Comunione legale tra coniugi	161
5. Comunione e società	165
6. Il godimento delle cose comuni	166
6.1. Il limite della destinazione della cosa	168

6.2.	Il pari godimento degli altri partecipanti	169
6.3.	Uso turnario	169
6.4.	Uso frazionato	170
6.5.	Uso indiretto	170
6.6.	Uso da parte del conduttore	171
7.	L'indivisibilità delle parti comuni nella comunione e nel condominio	171

PARTE SECONDA **IL CONDOMINIO**

CAPITOLO 4 **STRUTTURA E ORGANIZZAZIONE DEL CONDOMINIO**

1.	Il condominio come comunione speciale	177
2.	La costituzione del condominio	179
3.	L'organizzazione del condominio: assemblea e amministratore	180
3.1.	L'assemblea	181
3.1.1.	I poteri decisionali	182
3.1.2.	I poteri in tema di manutenzioni straordinarie e innovazioni	184
3.1.3.	I diritti intangibili dei singoli condomini	184
3.1.4.	L'impugnazione delle delibere assembleari	186
3.1.5.	Le maggioranze in assemblea	190
3.2.	L'amministratore	192
4.	Le fattispecie di quasi condominio	194
4.1.	Il condominio minimo	195
4.2.	Il supercondominio	197
4.2.1.	Il cosiddetto condominio orizzontale	199
4.3.	Il condominio parziale	204
4.4.	Cenni sulla multiproprietà	206
4.5.	I complessi consortili residenziali	209
5.	Regolamento condominiale: contrattuale e assembleare	212
5.1.	L'opponibilità dei vincoli di destinazione	215
5.2.	Regolamento e godimento delle proprietà esclusive	217
5.3.	Requisiti di forma del regolamento condominiale	218
5.4.	Regolamento e inderogabilità della normativa condominiale	221
5.5.	Formazione e modifica del regolamento condominiale	222
5.5.1.	Modifiche del regolamento contrattuale	223
5.5.2.	Modifiche del regolamento assembleare	223
5.6.	Regolamento contrattuale e clausole abusive	224
5.7.	Regolamento condominiale e trascrizione ai sensi del novellato art. 2659 c.c.	224

5.7.1.	Il novellato art. 2659 c.c.	226
5.7.2.	Opponibilità delle trascrizioni	227
5.8.	Le violazioni del regolamento e la multa condominiale	228
5.9.	Regolamento e tabelle millesimali	230
5.10.	Regolamento e tenuta di animali	230
6.	Lo scioglimento e la trasformazione del condominio originario	233
6.1.	Scioglimento del condominio e divisione	237
6.2.	La nozione di autonomia negli edifici	239
6.3.	La procedura di scioglimento del condominio originario e l'azione giudiziaria ex artt. 61 e 62 disp. att. c.c.	242

CAPITOLO 5 PARTI, IMPIANTI E SERVIZI COMUNI

SEZIONE I PARTI COMUNI

1.	La presunzione di comunione	245
1.1.	Titolo contrario alla presunzione	247
1.2.	Applicazione analogica della presunzione agli edifici attigui e autonomi	248
2.	Le parti necessarie all'uso comune nell'art. 1117, primo comma, c.c.	250
2.1.	Elencazione delle parti comuni	252
2.2.	Le parti censite e non censite in catasto	259
3.	I locali destinati ai servizi comuni e i parcheggi nell'art. 1117, secondo comma, c.c.	260
4.	Le pertinenze in condominio	265
4.1.	I parcheggi pertinenziali in condominio	266
4.1.1.	Regime degli artt. 41- <i>sexies</i> , legge 1150/1942 e 26, legge 47/1985 e parcheggi vincolati	267
4.1.2.	Regime della legge 122/1989 (c.d. legge Tognoli)	269
4.1.3.	Regime della legge 246/2005	271
4.1.4.	Regime del D.L. 5/2012 (c.d. decreto Sviluppo)	275
5.	Uso migliorativo e uso innovativo delle parti comuni	276
5.1.	L'uso migliorativo	276
5.2.	Uso innovativo delle parti comuni	279
5.2.1.	Innovazioni in senso proprio (art. 1120, primo comma, c.c.)	279
5.2.2.	Innovazioni agevolate (art. 1120, secondo comma, c.c.)	280
5.2.3.	Innovazioni vietate (art. 1120, ultimo comma, c.c.)	282
5.3.	La modifica delle destinazioni d'uso negli artt. 1117- <i>ter</i> e 1117- <i>quater</i>	286

5.3.1.	Tutela delle destinazioni d'uso	289
6.	Innovazioni gravose o voluttuarie (art. 1121 c.c.)	290
7.	Gli interventi edilizi sulle parti comuni	292
8.	Il rispetto delle distanze legali in condominio	296
8.1.	L'applicazione della normativa sulle distanze in condominio	296
8.2.	Rapporti tra proprietà esclusive e distanze	298
8.3.	Proprietà esclusive e distanze dalle vedute (art. 900 e ss. c.c.)	299
8.4.	Proprietà esclusive e distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi (art. 889 c.c.)	300
9.	Perimento dell'edificio condominiale	301
9.1.	Perimento totale	302
9.2.	Perimento parziale	304

SEZIONE II IMPIANTI E SERVIZI COMUNI (ART. 1117, N. 3 C.C.)

10.	Gli impianti e servizi comuni nella presunzione di comunione di cui all'art. 1117, n. 3, c.c.	306
10.1.	Gli impianti comuni	306
10.2.	Cenni sulla sicurezza degli impianti	311
10.2.1.	Classificazione degli impianti	311
10.2.2.	Imprese abilitate al rilascio della certificazione di con- formità	312
10.3.	Cenni sulle normative di settore relative agli impianti	313
10.3.1.	Impianto di riscaldamento e risparmio energetico	313
10.3.2.	Impianto di ascensore ed eliminazione delle barriere architettoniche	323
10.3.3.	Impianto di prevenzione incendi	328
10.3.4.	Antenne radiotelevisive e flussi informativi	332
11.	Servizi condominiali	334
11.1.	Il servizio di portierato. Istituzione e soppressione del servi- zio	334
11.2.	Il servizio di pulizia	335

CAPITOLO 6 IL REGIME DELLE SPESE

1.	Le obbligazioni <i>propter rem</i>	337
2.	Caratteri distintivi dell'obbligazione <i>propter rem</i> e responsabilità per inadempimento	342
3.	Le spese condominiali come obbligazioni <i>propter rem</i>	345
4.	Il riparto delle spese condominiali	347
4.1.	Il riparto delle spese in base ai millesimi di proprietà	348
4.2.	Il riparto delle spese in base all'uso diverso	349

4.3.	Il riparto delle spese in base all'uso separato	350
5.	Le tabelle millesimali	351
5.1.	La formazione delle tabelle millesimali di proprietà prima e dopo la sentenza delle S.U. 18477/2010	352
5.2.	Il riformato art. 69, disp. att. c.c.	355
5.3.	La modifica o revisione della tabella millesimale di proprietà	356
5.3.1.	Modifica per errore (art. 69, n. 1, disp. att. c.c.)	357
5.3.2.	Modifica per innovazioni di vasta portata (art. 69, n. 2, disp. att. c.c.)	360
5.3.3.	Formazione e modifica delle tabelle di gestione	361
5.3.4.	La pretesa modifica delle tabelle millesimali per fatti concludenti	363
5.3.5.	Modifica delle tabelle millesimali e illecito arricchimento	364
6.	Cenni sulla contabilità e rendiconto condominiale	366
6.1.	Preventivo e consuntivo nel regime previgente	366
6.2.	Il rendiconto contabile	369
6.2.1.	Accesso ai documenti contabili	370
6.2.2.	La nomina del revisore della contabilità	371
6.2.3.	Archiviazione e conservazione delle scritture e dei documenti giustificativi	372
6.2.4.	Consiglio di condominio e controllo della contabilità condominiale	372
6.2.5.	Rendiconto di cassa e rendiconto di competenza	374
6.2.6.	Nullità e annullabilità della delibera approvativa del conto	374
7.	Fattispecie di riparto spese	375
8.	Il riparto spese nella cessione di un'unità in condominio	376
8.1.	Cessione in sede di asta giudiziale	379
8.2.	Spese giudiziali relative alle liti tra condomino e condominio	380
9.	Riparto delle spese e assegnatario della casa coniugale nelle separazioni e divorzi	381
10.	Cenni sulle spese a carico del fallito	385
11.	Cenni sulle cosiddette spese personali	385
12.	Parziarietà e solidarietà dei condomini nelle obbligazioni verso i terzi	386
12.1.	La sentenza delle Sez. Un. n. 9148/2008	387
12.2.	Il regime della legge n. 220/2012	389
12.3.	La comunicazione ai creditori dei condomini morosi	390
12.4.	L'azione del terzo creditore contro i condomini morosi	390
12.5.	La pretesa solidarietà dei condomini adempienti nei confronti del creditore	391
13.	Le spese anticipate dal condomino	393

14. Morosità e sospensione dei servizi condominiali	395
15. La prescrizione delle spese condominiali	396

CAPITOLO 7 LE PROPRIETÀ INDIVIDUALI

1. Le proprietà individuali	399
2. Accessorietà e pertinenzialità	400
3. L'accessorietà delle parti comuni al servizio delle proprietà individuali	402
4. I limiti di godimento delle proprietà individuali	405
5. Gli usi consentiti e gli usi vietati delle proprietà	407
6. L'uso di taluni impianti non centralizzati (art. 1122- <i>bis</i> c.c.)	408
6.1. Impianti di ricezione TV e accesso agli altri flussi informativi	408
6.2. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	409
6.3. Modifiche alle parti comuni	410
6.4. Accesso alle proprietà esclusive	411
7. Sopraelevazione e diritto di superficie	411
8. Sopraelevazione e diritto all'indennità	411
8.1. Natura del diritto di sopraelevazione	412
8.2. Titolarità del diritto di sopraelevazione	414
8.3. Limiti del diritto di sopraelevazione	415
8.4. Indennità	418
8.5. Opposizione alla sopraelevazione	422
8.6. Sopraelevazione e modifica delle tabelle millesimali	422
9. L'indennità di sopraelevazione come obbligazione <i>propter rem</i>	424
10. Problematiche relative ai balconi	424
11. Gli interventi di interesse comune sulle proprietà individuali	425
12. Servitù a favore e a carico delle proprietà individuali	425
13. Immissioni individuali dalle e alle proprietà individuali	425
13.1. Immissioni provenienti dalle proprietà esclusive	427
13.2. Immissioni provenienti dalle parti comuni	428

PARTE TERZA SERVITÙ, DIRITTI REALI DI GODIMENTO E POSSESSO

CAPITOLO 8 LA SERVITÙ

1. Servitù e figure giuridiche affini	431
1.1. Limitazioni legali della proprietà	432
1.2. Servitù di uso pubblico e servitù irregolari	433

2.	Caratteri delle servitù	434
2.1.	Appartenenza dei fondi a proprietari diversi e servitù reciproche	438
2.2.	Utilità per il fondo dominante e peso per il fondo servente	439
2.3.	Permanenza	442
2.4.	Indivisibilità	442
3.	Servitù volontarie e servitù coattive	444
4.	Costituzione delle servitù	445
4.1.	La costituzione per contratto	445
4.2.	Legittimazione alla costituzione della servitù	446
4.3.	La costituzione di servitù per testamento e legato	447
4.3.1.	Legato a effetti reali e legato a effetti obbligatori	447
4.3.2.	Legato relativo ad un fondo da acquistare	449
4.3.3.	Trascrizione del legato di servitù	450
4.4.	La costituzione per usucapione	450
4.4.1.	Trascrizione	452
4.5.	La costituzione per destinazione del padre di famiglia	453
4.5.1.	Costituzione <i>ipso iure</i>	455
4.5.2.	Trascrizione	456
4.6.	Cenni sulla costituzione per sentenza o per atto amministrativo	456
5.	Esercizio delle servitù	458
5.1.	Esercizio delle servitù in base al titolo o al possesso	458
5.2.	Esercizio della servitù e chiusura del fondo	459
5.3.	Esercizio in base al possesso	461
5.4.	Modalità di esercizio	464
5.5.	Facoltà accessorie	465
5.6.	Divieto di innovazioni: aggravamento o diminuzione della servitù	467
5.7.	Trasferimento della servitù in luogo diverso	468
5.8.	Opere sul fondo servente	468
5.9.	Divisione dei fondi	470
5.9.1.	Divisione del fondo dominante	470
5.9.2.	Divisione del fondo servente	471
6.	Cenni sulla estinzione delle servitù	472
6.1.	La rinuncia	473
6.2.	La prescrizione per non uso	476
6.2.1.	Prescrizione ed usucapione	477
6.2.2.	Mancato esercizio della servitù per non uso	479
6.2.3.	Uso diverso	479
6.2.4.	Decorrenza del termine di prescrizione	480
6.2.5.	Cumulo dei tempi di non uso	485
6.3.	Impossibilità d'uso e mancanza di utilità (totale o parziale)	487

6.3.1.	Impossibilità d'uso	488
6.3.2.	Inutilità	489
6.3.3.	Minore utilità	490
6.3.4.	Quiescenza	491
7.	Servitù e condominio	492
7.1.	Proprietà singole e parti comuni	493
7.2.	Servitù a favore e a carico delle proprietà individuali	495
7.2.1.	Servitù di passaggio coattivo e portatori di handicap	497
7.3.	Regolamento di condominio e costituzione di servitù	499
7.4.	La servitù di parcheggio in condominio	501
8.	Azioni a difesa della servitù	505
8.1.	Le azioni petitorie: confessoria e negatoria	505
8.1.1.	Azioni <i>de servitute</i> : confessoria e negatoria	505
8.1.2.	Azione inibitoria ex art. 949, secondo comma, c.c.	508
8.1.3.	Azione inibitoria ex art. 1079 c.c.	509
8.1.4.	Azione di ripristino	511
8.2.	L'azione di risarcimento danni (artt. 948-949-1079 c.c.)	513

CAPITOLO 9 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

1.	L'usufrutto come diritto reale di godimento	517
2.	Costituzione, modifica ed estensione dell'usufrutto	518
2.1.	L'acquisto dell'usufrutto in base alla volontà dell'uomo	518
2.1.1.	Costituzione per atto tra vivi	518
2.1.2.	Costituzione per testamento	519
2.1.3.	Forma degli atti	521
2.2.	Costituzione per usucapione	523
2.3.	Cenni sulla costituzione in base alla legge	524
2.4.	Le vicende modificative dell'usufrutto	524
2.5.	La cessione dell'usufrutto	525
2.6.	L'estinzione dell'usufrutto per abuso dell'usufruttuario	525
2.7.	Le altre cause di estinzione dell'usufrutto	527
2.7.1.	Estinzione per scadenza del termine	528
2.7.2.	Per non uso	529
2.7.3.	Per consolidazione	530
2.7.4.	Per rinuncia	532
2.7.5.	Per nullità, annullamento o risoluzione del titolo costitutivo	532
2.7.6.	Per perimento totale della cosa	533
3.	Diritti e obblighi dell'usufruttuario	533
3.1.	I diritti dell'usufruttuario	533

3.2.	Gli obblighi dell'usufruttuario	534
4.	Diritti e obblighi del proprietario	534
4.1.	Obbligo di consegna del bene	535
4.2.	Obbligo delle riparazioni straordinarie	536
4.3.	Obbligo di ricostruzione parziale di edificio accessorio	538
4.4.	Pagamento di imposte ed altri pesi	539
5.	L'usufrutto in condominio	540
6.	Disciplina comune dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione	543
7.	Il cosiddetto uso esclusivo e perpetuo delle parti comuni	545
8.	Azioni a difesa dell'usufrutto	548
8.1.	Azioni petitorie	550
8.1.1.	Azione confessoria e azione negatoria	550
8.1.2.	Le altre azioni petitorie	552
8.1.3.	L'obbligo dell'usufruttuario di denunciare le usurpa- zioni durante l'usufrutto	553
8.2.	Azioni possessorie	554
8.3.	Azioni personali	554

CAPITOLO 10 POSSESSO E USUCAPIONE

1.	Possesso	557
1.1.	Possesso e detenzione	558
1.2.	Possesso relativo a diritti reali diversi dalla proprietà	559
1.3.	Oggetto del possesso	561
1.4.	Acquisto e perdita	563
1.5.	Atti di tolleranza	566
1.6.	Successione e accessione nel possesso	567
1.7.	Interversione del possesso	569
1.8.	Presunzioni in materia possessoria	571
1.9.	Prova del possesso	573
1.10.	Effetti del possesso e acquisto dei frutti	573
2.	Compossesso e condominio	575
3.	Usucapione	577
3.1.	Usucapione ventennale	581
3.1.1.	Il possesso <i>ad usucapionem</i>	581
3.1.2.	L'interversione nel possesso	584
3.1.3.	Tempo del possesso	587
3.1.4.	Natura dichiarativa della sentenza di usucapione	590
3.1.5.	Rinuncia all'usucapione	590
3.1.6.	Cosiddetta <i>usucapio libertatis</i>	592
3.1.7.	Immemorabile	593

3.2.	Usucapione decennale	594
3.2.1.	Buona fede dell'acquirente	595
3.2.2.	Titolo di acquisto	596
3.2.3.	Trascrizione del titolo	599
3.3.	Usucapione abbreviata agraria	600
4.	Azioni a difesa del possesso	603
4.1.	Azione di reintegrazione o di spoglio	603
4.2.	Azione di manutenzione	605
	<i>Indice analitico</i>	609