

INDICE

Parte Prima

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

CAPITOLO 1

IL CONDOMINIO DEGLI EDIFICI COME COMPROPRIETÀ O COMUNIONE

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

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

CAPITOLO 2

COSTITUZIONE, ORGANIZZAZIONE E VICENDE MODIFICATIVE
DEL CONDOMINIO

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

CAPITOLO 3

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

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

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

CAPITOLO 4

TUTELA REALE RIPRISTINATORIA, TUTELA RISARCITORIA
E IMMISSIONI INTOLLERBILI

Sezione Prima

TUTELA REALE E TUTELA RISARCITORIA

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

Sezione Seconda

LE IMMISSIONI INTOLLERABILI TRA TUTELA REALE RIPRISTINATORIA
E TUTELA RISARCITORIA

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

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

Parte Seconda

RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE ED EXTRACONTRATTUALE

CAPITOLO 5

RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE ED EXTRACONTRATTUALE

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

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

CAPITOLO 6

RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE

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

CAPITOLO 7

RESPONSABILITÀ EXTRACONTRATTUALE

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

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

Parte Terza

I SOGGETTI DELLA RESPONSABILITÀ IN CONDOMINIO

CAPITOLO 8

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

Sezione Prima

RESPONSABILITÀ E SOGGETTIVITÀ GIURIDICA DEL CONDOMINIO

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

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

Sezione Seconda

LA RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE IN CONDOMINIO

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

CAPITOLO 9

STATUS PROFESSIONALE E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Sezione Prima

ATTRIBUZIONI E OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

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

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

Sezione Seconda

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

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

CAPITOLO 10

RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE ED EXTRACONTRATTUALE
DEL SINGOLO CONDOMINO

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

Parte Quarta

RESPONSABILITÀ PER COLPA E RESPONSABILITÀ
EXTRACONTRATTUALI TIPICHE IN CONDOMINIO

CAPITOLO 11

LA RESPONSABILITÀ PER COLPA NEL CONDOMINIO

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

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

CAPITOLO 12

LA RESPONSABILITÀ PER FATTO ALTRUI NEL CONDOMINIO

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

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

CAPITOLO 13

LA RESPONSABILITÀ DA ATTIVITÀ PERICOLOSE NEL CONDOMINIO

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

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

CAPITOLO 14

LA RESPONSABILITÀ DA CUSTODIA NEL CONDOMINIO

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

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

CAPITOLO 15

LA RESPONSABILITÀ DA ROVINA DI EDIFICIO

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

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

CAPITOLO 16

LA RESPONSABILITÀ DA CUSTODIA DI ANIMALI IN CONDOMINIO

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

CAPITOLO 17

LA RESPONSABILITÀ CIVILE DA ILLECITO PENALE
NEL CONDOMINIO

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