

LE LEGGI NEL CONDOMINIO

Gian Vincenzo Tortorici

IMPORTANTE



Tutte le formule riportate nel Formulario sono disponibili on line e sono personalizzabili.

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. 365

N.B.: Nelle versioni elettroniche del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

Indice sistematico

Prefazione..... 11

Capitolo 1 - Parti comuni del condominio

Codice civile..... 13

1. Sintesi..... 14

2. Art. 1117 c.c. – Commento..... 15

Documentazione di riferimento..... 31

Capitolo 2 - Diritti dei condomini

Codice civile..... 33

1. Sintesi..... 33

2. Art. 1118 c.c. – Commento..... 34

Documentazione di riferimento..... 40

Capitolo 3 - Divisione dei beni comuni

Codice civile..... 41

Disposizioni attuative codice civile..... 41

1. Sintesi..... 42

2. Art. 1119 c.c. – Commento..... 42

Documentazione di riferimento..... 47

Capitolo 4 - Innovazioni

Codice civile..... 49

1. Sintesi..... 50

2. Articoli 1120 e 1121 c.c. – Commento..... 51

Documentazione di riferimento.....	58
------------------------------------	----

Capitolo 5 - Danni alle parti comuni

Codice civile.....	59
1. Sintesi.....	60
2. Art. 1122 c.c. – Commento.....	61
Documentazione di riferimento.....	71

Capitolo 6 - Spese condominiali

Codice civile.....	73
Disposizioni attuative codice civile	73
Legge 11 dicembre 2012, n. 220	74
1. Sintesi.....	74
2. Art. 1123 c.c. – Commento.....	75
Documentazione di riferimento.....	93

Capitolo 7 - Scale

Codice civile.....	95
1. Sintesi.....	95
2. Art. 1124 c.c. – Commento.....	96
Documentazione di riferimento.....	99

Capitolo 8 - Soffitti e volte

Codice civile.....	101
1. Sintesi.....	101
2. Art. 1125 c.c. – Commento.....	102
Documentazione di riferimento.....	104

Capitolo 9 - Lastrici solari

Codice civile.....	105
1. Sintesi.....	105
2. Art. 1126 c.c. – Commento.....	106
Documentazione di riferimento.....	110

Capitolo 10 - Sopraelevazione

Codice civile.....	111
1. Sintesi.....	111
2. Art. 1127 c.c. – Commento.....	112

Documentazione di riferimento.....	116
------------------------------------	-----

Capitolo 11 - Crollo dell'edificio

Codice civile.....	117
1. Sintesi.....	117
2. Art. 1128 c.c. – Commento.....	118
Documentazione di riferimento.....	122

Capitolo 12 - Nomina dell'amministratore

Codice civile.....	123
Disposizioni attuative codice civile	125
1. Sintesi.....	126
2. Art. 1129 c.c. – Commento.....	127
Documentazione di riferimento.....	147

Capitolo 13 - Attribuzioni dell'amministratore

Codice civile.....	149
Disposizioni attuative codice civile	151
1. Sintesi.....	151
2. Art. 1130 c.c. – Commento.....	152
Documentazione di riferimento.....	164

Capitolo 14 - Rappresentanza dell'amministratore

Codice civile.....	165
1. Sintesi.....	165
2. Art. 1131 c.c. – Commento.....	166
Documentazione di riferimento.....	176

Capitolo 15 - Dissenso di un condomino dalle liti condominiali

Codice civile.....	177
1. Sintesi.....	177
2. Art. 1132 c.c. – Commento.....	178
Documentazione di riferimento.....	180

Capitolo 16 - Provvedimenti dell'amministratore

Codice civile.....	181
1. Sintesi.....	181
2. Art. 1133 c.c. – Commento.....	182

Documentazione di riferimento.....	184
------------------------------------	-----

Capitolo 17 - Spese effettuate in proprio

Codice civile.....	185
1. Sintesi.....	185
2. Art. 1134 c.c. – Commento.....	186
Documentazione di riferimento.....	189

Capitolo 18 - Attribuzioni dell'assemblea

Codice civile.....	191
1. Sintesi.....	192
2. Art. 1135 c.c. – Commento.....	192
Documentazione di riferimento.....	200

Capitolo 19 - Validità delle delibere assembleari

Codice civile.....	201
Disposizioni attuative codice civile	202
1. Sintesi.....	203
2. Art. 1136 c.c. – Commento.....	204
Documentazione di riferimento.....	224

Capitolo 20 - Impugnazione delle delibere condominiali

Codice civile.....	225
1. Sintesi.....	225
2. Art. 1137 c.c. – Commento.....	226
Documentazione di riferimento.....	236

Capitolo 21- Regolamento di condominio e tabelle millesimali

Codice civile.....	237
Disposizioni attuative codice civile	237
1. Sintesi.....	239
2. Art. 1138 c.c. – Commento.....	239
Documentazione di riferimento.....	255

Capitolo 22 - Parcheggi sotterranei

1. Sintesi.....	257
2. L. 122/1989 – Commento.....	257
Documentazione di riferimento.....	268

Capitolo 23 - Impianto di ascensore

1. Sintesi.....	269
2. L. 13/1989 – Commento.....	269
Documentazione di riferimento.....	283

Capitolo 24 - Risparmio energetico

1. Sintesi.....	285
2. D.Lgs. 192/2005 – Commento	285
Documentazione di riferimento.....	297

Capitolo 25 - Sicurezza sul lavoro

1. Sintesi.....	299
2. D.Lgs. 81/2008 – Commento	299
Documentazione di riferimento.....	309

Capitolo 26 - Installazione di antenne TV e parabole condominiali

1. Sintesi.....	311
2. L. 66/2001 – Commento.....	311
Documentazione di riferimento.....	320

Capitolo 27 - La privacy

1. Sintesi.....	321
2. D.Lgs. 196/2003 – Commento	321
Documentazione di riferimento.....	328

Capitolo 28 - Le liti nel condominio

1. Sintesi	329
2. Commento	329
Documentazione di riferimento.....	341

Formulario

001 Clausola arbitrale	343
002 Contestazione di atto emulativo.....	343
003 Contestazione di inadempimento ad un appaltatore.....	344
004 Controversia giudiziaria sulla proprietà di un appartamento: conseguenze per il pagamento delle spese	345
005 Convocazione d'assemblea	345

006	Esecuzione di manutenzioni straordinarie	346
007	Immissioni di rumori.....	347
008	Infiltrazioni d'acqua.....	348
009	Mantenimento della cosa comune.....	348
010	Passaggio di consegne tra amministratori	349
011	Responsabilità solidale tra acquirente e venditore.....	349
012	Revisione tabelle millesimali approvate	350
013	Richiesta danni alla proprietà limitrofa	350
014	Richiesta delle spese condominiali.....	351
015	Richiesta di restituzione di spese condominiali.....	351
016	Richiesta di rimozione di cablaggi elettrici per interventi manutentivi	352
017	Richiesta di riparazioni ad un appaltatore	352
018	Richiesta per danni dell'appartamento di proprietà esclusiva...	353
019	Richiesta risarcimento danni all'assicurazione.....	353
020	Rimborso spese legali.....	354
021	Riparazione di un terrazzo di proprietà privata.....	355
022	Rispetto delle distanze legali.....	355
023	Servitù di passo.....	356
024	Spese per installazione di un cancello automatico.....	356
025	Validità di una delibera condominiale.....	357
026	Diffida ad adempiere.....	358
027	Contestazione per occupazione abusiva di un bene comune....	358
028	Lavori di rifacimento terrazza a livello.....	359
	Indice analitico.....	361

Prefazione

Il condominio, le cui origini si possono ravvisare nel diritto romano che riconosceva una proprietà privata ereditata dal *pater* e rimasta indivisa tra i fratelli (*consortium*) e, nella classicità, sviluppò il concetto di proprietà comune di divisione *pro quota*, con una ripartizione proporzionale tra diritti e obblighi, con forme di tutela affini al diritto moderno (*rei vindicatio partiaria*), ha avuto, nel tempo, una modifica strutturale e funzionale in relazione al mutare delle realtà sociali e tecniche, che hanno obbligato il legislatore a intervenire, di volta in volta, per disciplinarne gli aspetti giuridici.

Nel secolo scorso il legislatore ha emanato, dapprima, il RD 15 gennaio 1934, n. 56 e, successivamente, una normativa *ad hoc* inserita nel RD 16 marzo 1942, n. 262, meglio conosciuto come codice civile.

I ventitré articoli (1117-1139), che inerivano alla materia condominiale, hanno determinato una considerevole produzione giurisprudenziale, anche in conseguenza della variazione sia delle condizioni economiche dei condomini sia delle tipologie edificatorie e tecnologiche.

Da parte degli utenti del bene “condominio” e da parte degli studiosi, si sentiva la necessità di un’integrazione del testo codicistico; infatti, in Parlamento, si è discusso per anni di un disegno di legge che è stato “licenziato” con la legge 11 dicembre 2012, n. 220.

A mio parere, il Parlamento ha avuto troppa fretta, in scadenza di legislatura, nell’approvare, in via definitiva, la novella legislativa, in quanto nel testo appaiono inutili ripetizioni, espressioni poco chiare, gravosi appesantimenti per operare sia da parte dei condomini sia da parte dell’amministratore.

Il presente volume costituisce una plausibile interpretazione della nuova legge, che, ancora una volta, sarà meglio interpretata dalla giurisprudenza.