

Serie **L - Professionale**

Rodolfo Cusano

Il Codice del Condominio

EDIZIONI GIURIDICHE
SIMONE[®]
dal 1968
Gruppo Editoriale **Simone**

TUTTI I DIRITTI RISERVATI
Vietata la riproduzione anche parziale

Tutti i diritti di sfruttamento economico dell'opera appartengono alla Simone s.r.l.
(art. 64, D.Lgs. 10-2-2005, n. 30)

L'elaborazione del testo, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze

*Il catalogo aggiornato è consultabile sul sito: www.simone.it
ove è anche possibile scaricare alcune pagine saggio dei testi pubblicati*

Finito di stampare nel mese di aprile 2019
da «Arti Grafiche Italo Cernia» - Via Capri, 67 - Casoria (NA)
per conto della SIMONE s.r.l. - Via F. Russo, 33/d - 80123 - Napoli

Grafica di copertina a cura di Giuseppe Ragno

PREMESSA

La conoscenza delle regole del vivere in condominio è una necessità di ogni cittadino. Lo testimoniano i molteplici giudizi che ancora affliggono sul tema la giustizia italiana. Tanto che il legislatore, per porvi un qualche rimedio, ne ha riunito la competenza a decidere in capo al solo Giudice di pace, sia pure con decorrenza dal 2021.

Convinto che la conoscenza delle regole serva anche ad evitare le liti, ho voluto fortemente realizzare questo testo quale ausilio per tutti coloro che in condominio ci vivono, oltre che per i naturali destinatari quali giudici, avvocati ed amministratori.

Oltre che una raccolta di leggi e di giurisprudenza, il Codice del Condominio mira a rendere più agevole l'opera del lettore spiegando gli istituti tipici del condominio e curandone la loro evoluzione sia in dottrina che in giurisprudenza.

Ma vediamo in pratica come è organizzato il codice:

1. La normativa

In primo luogo nella mia attività di avvocato ho spesso bisogno di trovare, subito, la norma di riferimento ed allora ho pensato che sarebbe stato necessario per prima cosa riportare la normativa applicabile al condominio. Ed ecco che in questa prima parte, oltre alla Costituzione italiana, sono riportati gli articoli del codice civile e di quello di procedura civile che hanno ad esso riferimento, senza alcun commento o altro, per favorire una rapida e veloce consultazione.

2. La normativa commentata e con la raccolta di giurisprudenza

Di poi vi è il codice commentato vero e proprio. E cioè ogni articolo presenta in calce un commento dell'autore volto a chiarirne gli aspetti più problematici e di interesse. Solo dopo il commento è riportata la giurisprudenza.

3. Istituti tipici del contenzioso condominiale

In questa sezione abbiamo dato luogo ad una novità. Abbiamo pubblicato in diversi capitoli quegli argomenti di grande interesse generale che vanno dalla competenza del giudice all'impugnativa della delibera. Argomenti che fanno luce su quelli che sono gli aspetti problematici che più spesso danno luogo a conflitti. Approfondimenti che avremo cura di aggiornare ed arricchire ad ogni futura edizione con particolare attenzione alla prossima devoluzione dell'intero contenzioso condominiale al Giudice di pace.

4. Casi pratici

Volendo arricchire il codice anche di numerosi casi pratici ne abbiamo fatto una sezione a parte in ordine alfabetico. Qui, particolare cura è stata data all'annoso problema del riparto delle spese.

5. Appendice normativa

La raccolta delle principali normative sul condominio è arricchita dai provvedimenti del Garante in materia di privacy e circolari dell'Agenzia delle entrate sull'attività di amministratore di condominio.

Con il palese scopo di rendere una maggiore utilità al lettore indico la mia mail: studiorcusano@gmail.com per eventuali suggerimenti che avesse a propormi per le successive edizioni.

Ringrazio l'avvocato Alfredo Maiello che ha scritto la parte relativa alla Mediazione nonché gli avvocati Mario Acquarulo e Stefano Barra, ed i dottori Francesco Frasari e Ettore Di Folca per la loro collaborazione. Ringrazio altresì la dottoressa Roberta Orsini che con la sua opera di verifica e integrazione ha impreziosito questa prima edizione del Codice del Condominio, che costituisce per me — e spero anche per il lettore — un'opera di ausilio nella quotidianità dei nostri impegni.

L'Autore
Rodolfo Cusano

Modalità di lettura delle norme sul condominio

Si premettono alcune considerazioni che potranno aiutare nella lettura di questo codice.

1. In primo luogo le norme di stretto riferimento alla fattispecie condominio contenute nel codice civile (artt. 1117-1139 c.c.) sono indicate nel Libro III *Della proprietà*, Titolo VII *Della comunione*, Capo II *Del condominio degli edifici* e nelle Disposizioni di attuazione Sezione III intitolata *Disposizioni relative al Libro III* (artt. 61-72) nonché negli artt. 155bis e 156.

L'ultimo articolo del Capo II sul condominio, e precisamente l'art. 1139 intitolato «Rinvio alle norme sulla comunione», stabilisce che: «Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale». Questo articolo è coordinato con il primo articolo sulla comunione e cioè l'art. 1100 c.c., il quale a suo volta dispone: «Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti»; ciò fa sì che quando manca una espressa disciplina nell'articolato sul condominio trovino applicazione le norme sulla comunione (artt. 1101-1116).

2. Lo stesso schema di lettura va dato alle norme sul mandato dell'amministratore. Nel senso che, qualora negli articoli sul condominio non si trovino riferimenti in merito alle particolari questioni che coinvolgono detta attività, troveranno applicazione le norme sul mandato in generale e cioè quelle di cui al Libro IV, Titolo III, Capo IX *Del mandato*, Sez. I, artt. 1703-1730.

3. Nel codice di procedura civile abbiamo l'art. 7 sul riparto della competenza tra Giudice di pace e Tribunale, oggetto di riforma con l'entrata in vigore solo nel 2021. Riforma che prevede l'attribuzione in via esclusiva di tutti i giudizi in materia di condominio al Giudice di pace. Vi è poi l'art. 23 intitolato «Foreo per le cause tra soci e tra condomini», il quale prevede testualmente: «Per le cause tra soci è competente il giudice del luogo dove ha sede la società; per le cause tra condomini, ovvero tra condomini e condominio, il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi».

4. Altre disposizioni normative che interessano il condominio si trovano, ad esempio, nei provvedimenti relativi alla *privacy*, agli amministratori di condominio etc., di tutte nel prosieguo del codice si darà conto riportandole nell'Appendice normativa. Utile a tale fine l'indice sistematico per un facile rintraccio.

5. Un'ultima avvertenza riguarda la derogabilità o meno, da parte dell'assemblea dei condomini, della suddetta normativa. Due i paletti. Il primo previsto dall'art. 1138 c.c. testualmente: «Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137».

Il secondo dall'art. 72 disp. att. c.c.: «I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69».

L'Autore
Rodolfo Cusano

INDICE



Copyright © Simone A.

PARTE I

Costituzione della Repubblica Italiana , approvata dall'Assemblea Costituente il 22-12-1947, promulgata dal Capo provvisorio dello Stato il 27-12-1947 ed entrata in vigore l'1-1-1948 (G.U. 27-12-1947, n. 298, ed. <i>straord.</i>).....	Pag.	9
R.D. 16 marzo 1942, n. 262 (G.U. 4-4-1942, n. 79). — Approvazione del codice civile (<i>Estratto</i>)	»	45
R.D. 28 ottobre 1940, n. 1443 (G.U. 28-10-1940, n. 253 s.o.). — Approvazione del testo del codice di procedura civile (<i>Articoli estratti</i>).....	»	67

PARTE II

R.D. 16 marzo 1942, n. 262 (G.U. 4-4-1942, n. 79). — Approvazione del codice civile (<i>Estratto</i>)	»	71
--	---	----

1100. Norme regolatrici

Commento	»	71
Giurisprudenza	»	72
1 Accessione.....	»	72
2 Confusione	»	72
3 Scioglimento.....	»	73
4 Compossesso.....	»	74
5 Differenze con il condominio	»	74
6 Pluralità di locatori e comunione	»	74
7 Condominio minimo.....	»	75

1101. Quote dei partecipanti

Commento	»	75
Giurisprudenza	»	75
1 La ripartizione delle spese	»	75

1102. Uso della cosa comune

Commento	»	76
Giurisprudenza	»	78
1 Accessione.....	»	78

2 Limiti all'uso	Pag.	79
3 Usucapione.....	»	82
4 Modifiche alla cosa comune.....	»	83
5 Locazione della cosa comune	»	83
6 Azioni a difesa.....	»	85
7 Beni comuni	»	86

1103. Disposizioni della quota

Commento	»	90
Giurisprudenza	»	91
1 Locazione	»	91
2 Vendita.....	»	92
3 Contratto preliminare	»	92

1104. Obblighi dei partecipanti

Commento	»	93
Giurisprudenza	»	93
1 La vendita dell'immobile.....	»	94
2 Le obbligazioni <i>propter rem</i>	»	94

1105. Amministrazione

Commento	»	95
Giurisprudenza	»	96
1 Poteri di amministrazione.....	»	96
2 Diritto al rimborso	»	97
3 Deliberazioni.....	»	98
4 Convocazione	»	99
5 Ordine del giorno	»	99
6 Maggioranza	»	99
7 Ricorso alla a.g.	»	100

1106. Regolamento della comunione e nomina di amministratore

Commento	»	101
Giurisprudenza	»	101
1 Nomina dell'amministratore.....	»	101
2 Regolamento	»	102

1107. Impugnazione del regolamento	
Commento	Pag. 102
Giurisprudenza	» 103
1 La vincolatività delle clausole del regolamento	» 103
1108. Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione	
Commento	» 105
Giurisprudenza	» 105
1 La costituzione di diritti reali	» 105
2 Le innovazioni.....	» 106
3 I limiti.....	» 106
4 Consenso unanime e maggioranza qualificata.....	» 107
1109. Impugnazione delle deliberazioni	
Commento	» 108
Giurisprudenza	» 108
1 La comunicazione del verbale assembleare.....	» 108
2 L'annullabilità per ragioni di merito	» 108
1110. Rimborso di spese	
Commento	» 109
Giurisprudenza	» 109
1 Spese di conservazione e godimento	» 110
2 Anticipazioni nel condominio minimo.....	» 110
1111. Scioglimento della comunione	
Commento	» 111
Giurisprudenza	» 111
1 Scioglimento.....	» 111
2 Imposizioni.....	» 113
3 Comunione ereditaria	» 114
4 Comunione incidentale	» 114
5 Condominio.....	» 114
6 Scioglimento convenzionale.....	» 115
7 Questioni processuali	» 115

1112. Cose non soggette a divisione	
Commento	Pag. 116
Giurisprudenza	» 116
1 Lo scioglimento in condominio	» 116
2 Lo scioglimento della comunione	» 117
1113. Intervento nella divisione e opposizione	
Commento	» 117
Giurisprudenza	» 118
1 La procedura	» 118
2 La divisione ereditaria	» 118
1114. Divisione in natura	
Commento	» 119
Giurisprudenza	» 119
1 La comoda divisibilità.....	» 119
2 Divisione in condominio.....	» 120
1115. Obbligazioni solidali dei partecipanti	
Commento	» 121
Giurisprudenza	» 122
1 L'obbligo al rimborso delle anticipazioni	» 122
2 Espansione della quota.....	» 123
1116. Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria	
Commento	» 123
Giurisprudenza	» 124
1 I criteri di cui all'art. 720 c.c.	» 124
2 La prescrizione a percepire i frutti.....	» 126
3 Il perimento dell'edificio condominiale	» 126
4 Il retratto successorio	» 126
1117. Parti comuni dell'edificio	
Commento	» 127
Giurisprudenza	» 128
1 La nascita del condominio.....	» 129
2 Il condominio e il supercondominio.....	» 130
3 Qualità di condomino.....	» 133

4 Domicilio del condominio.....	Pag. 133
5 Condominio convenzionale	» 133
6 Condominio parziale.....	» 133
7 Condominio con due partecipanti: cd. condominio minimo	» 134
8 Ambito di applicazione delle norme.....	» 134
9 Il condominio di gestione	» 135
10 Vendita di immobile in condominio	» 135
11 Vendita di beni accessori	» 135
12 I beni in comune	» 136

1117bis. Ambito di applicabilità

Commento	» 145
Giurisprudenza	» 146
1 Supercondominio	» 146
2 Condominio orizzontale	» 147
3 Condominio minimo.....	» 148
4 Legittimazione dell'amministratore	» 148

1117ter. Modificazioni delle destinazioni d'uso

Commento	» 149
Giurisprudenza	» 149
1 Parcheggio condominiale	» 149
2 Tetto condominiale	» 149

1117quater. Tutela delle destinazioni d'uso

Commento	» 150
Giurisprudenza	» 150
1 Impianti condominiali	» 150
2 Parti comuni	» 151
3 Tutela del consumatore	» 151

1118. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

Commento	» 152
Giurisprudenza	» 154
1 Distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento.....	» 154
2 Consorzi volontari	» 154
3 Limitazioni legali della proprietà.....	» 155
4 Beni comuni	» 155
5 Pluralità di edifici orizzontali autonomi (case a schiera)	» 155

1119. Indivisibilità

Commento	Pag. 156
Giurisprudenza	» 156
1 Delibera che adibisce il cortile a parcheggio	» 156
2 Divisione litisconsorzio necessario	» 156
3 Indivisibilità	» 156
4 Maggiore o minore comodità di uso delle cose	» 156

1120. Innovazioni

Commento	» 157
Giurisprudenza	» 158
1 Innovazioni	» 158
2 Legittimità dell'innovazione	» 159
3 Differenza tra innovazioni e modificazioni	» 159
4 Innovazioni vietate.....	» 160
5 Esclusione e limiti del divieto.....	» 160
6 Uso della cosa comune	» 161
7 Opere sulle parti comuni	» 161

1121. Innovazioni gravose o voluttuarie

Commento	» 165
Giurisprudenza	» 165
1 Impianti comuni	» 166
2 Impugnazioni e validità.....	» 166
3 Installazione di ascensore su area comune.....	» 166
4 Uso della cosa comune	» 166

1122. Opere su parti di proprietà o uso individuale

Commento	» 167
Giurisprudenza	» 168
1 Concessione edilizia e licenza di abitabilità	» 169
2 Danni a beni in comune	» 169
3 Innovazioni e opere in genere sulle parti comuni	» 170
4 Parcheggio in proprietà esclusiva del condomino.....	» 170
5 Regolamento di condominio	» 170
6 Riscaldamento.....	» 171
7 Spazio sottostante il suolo su cui sorge l'edificio condominiale	» 171
8 Uso della cosa comune	» 171

1122bis. *Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*

Commento	Pag. 172
Giurisprudenza	» 173
1 Tutela del decoro architettonico	» 173
2 Divieto di nuove opere che alterano la cosa comune.....	» 173
3 Impianti radiotelevisivi.....	» 173
4 Diritto di accesso alle proprietà individuali.....	» 173

1122ter. *Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni*

Commento	» 174
Giurisprudenza	» 174
1 Limiti all'installazione di impianti di videosorveglianza	» 174

1123. *Ripartizione delle spese*

Commento	» 175
Giurisprudenza	» 179
1 I principi di riparto.....	» 179
2 Nullità delle delibere di riparto della spesa in deroga ai principi normativi	» 180
3 Ascensori.....	» 181
4 Cortile: riparazioni.....	» 181
5 Impianto elettrico	» 181
6 Consumo idrico.....	» 181
7 Muro di contenimento.....	» 181
8 Parcheggio e spese.....	» 182
9 Riscaldamento: distacco	» 182
10 Credito dei condomini.....	» 182
11 Obbligazione assunta nell'interesse del condominio.....	» 182
12 Partecipanti alla comunione: quote.....	» 183
13 Spese nel supercondominio	» 183
14 Ripetizione dell'indebitito	» 183
15 Risarcimento del danno.....	» 183
16 Obbligazioni pecuniarie.....	» 183
17 Obblighi assunti per la conservazione delle cose comuni.....	» 184
18 Pagamento degli oneri condominiali da parte del proprietario.....	» 184
19 Deliberazioni quali titoli di credito.....	» 184
20 Prescrizione breve	» 184
21 Tabelle millesimali.....	» 184

**1124. Manutenzione e sostituzione delle scale
e degli ascensori**

Commento	Pag. 185
Giurisprudenza	» 185
1 Ascensore.....	» 185
2 Scale, pianerottoli, passaggi pensili	» 185
3 Obbligazioni pecuniarie.....	» 186
4 Spese, manutenzione e riparazioni.....	» 186

**1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti,
delle volte e dei solai**

Commento	» 186
Giurisprudenza	» 187
1 Cortili, chiostrine, finestre	» 187
2 Proprietà	» 187
3 Balconi e terrazzi ad uso esclusivo.....	» 187
4 Lastrico solare, terrazze e logge, balconi aggettanti.....	» 188
5 Spazi al soffitto.....	» 188
6 Solai: riparto delle spese	» 188

1126. Lastrici solari di uso esclusivo

Commento	» 189
Giurisprudenza	» 190
1 Responsabilità del proprietario.....	» 190
2 Diversa convenzione	» 190
3 Spese per i lastrici solari ad uso esclusivo.....	» 190
4 Spese a carico del solo proprietario.....	» 190
5 Delibera di riparto delle spese - Annullabilità	» 190
6 Difetti dell'edificio	» 191
7 L'azione va rivolta al condominio	» 191
8 Nullità della delibera di modifica del riparto delle spese.....	» 191
9 La responsabilità per danni.....	» 192

1127. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio

Commento	» 192
Giurisprudenza	» 194
1 Quando si ha sopraelevazione	» 194
2 Oggetto del diritto	» 194
3 I limiti del diritto ad edificare.....	» 195
4 L'indennità di sopraelevazione.....	» 197

1128. Perimento totale o parziale dell'edificio

Commento	Pag. 198
Giurisprudenza	» 198
1 Sfera applicativa della norma.....	» 198
2 Perimento dell'edificio.....	» 199
3 Vendita all'asta	» 200
4 Ricostruzione	» 200

1129. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

Commento	» 202
Giurisprudenza	» 206
1 Accertamento delle violazioni	» 206
2 Conferimento dell'incarico	» 206
3 Inammissibile il ricorso per la revoca dell'amministratore <i>in prorogatio</i> ..	» 207
4 Impugnativa.....	» 207
5 Patrocinio.....	» 207
6 Rendiconto: mancata presentazione.....	» 207
7 Compenso dell'amministratore	» 208

1130. Attribuzioni dell'amministratore

Commento	» 209
Giurisprudenza	» 212
1 Esecuzione di delibere.....	» 212
2 Disciplina dell'uso della cosa comune	» 213
3 Riscossione dei contributi e recupero onorari	» 214
4 Erogazione di spese.....	» 215
5 Attività conservativa.....	» 215
6 Ulteriori attribuzioni.....	» 217

1130bis. Rendiconto condominiale

Commento	» 218
Giurisprudenza	» 219
1 Rendiconto ed esibizione dei documenti contabili.....	» 219
2 Durata annuale della gestione	» 221
3 Rapporti tra opposizione a decreto ingiuntivo fondato sul rendiconto approvato e impugnazione delibera assembleare	» 221
4 Recupero anticipazioni.....	» 222

1131. Rappresentanza

Commento	Pag. 222
Giurisprudenza	» 224
1 La legittimazione dell'amministratore.....	» 224
2 La legittimazione è piena in materia di impugnativa di delibera condominiale.....	» 226
3 Legittimazione all'azione civile nel processo penale.....	» 226
4 Il recupero dei crediti dell'amministratore.....	» 226

1132. Dissenso dei condòmini rispetto alle liti

Commento	» 227
Giurisprudenza	» 227
1 Esonero dalle spese della lite.....	» 228
2 Il termine.....	» 228
3 Partecipazione alle assemblee successive.....	» 228
4 Nelle impugnative di delibere assembleari in cui l'amministratore si costituisce da solo non può ammettersi il dissenso.....	» 229

1133. Provvedimenti presi dall'amministratore

Commento	» 229
Giurisprudenza	» 229
1 I poteri	» 229

1134. Gestione di iniziativa individuale

Commento	» 230
Giurisprudenza	» 230
1 L'urgenza ed indifferibilità	» 231
2 Autorizzazione del condominio	» 231
3 Anticipazioni nel condominio minimo.....	» 231

1135. Attribuzione dell'assemblea dei condòmini

Commento	» 232
Giurisprudenza	» 233
1 Comunicazione del verbale	» 233
2 Impugnazione del proprietario e dell'inquilino	» 234
3 Omessa convocazione.....	» 234
4 Transazioni	» 234

**1136. Costituzione dell'assemblea
e validità delle deliberazioni**

Commento	Pag. 235
Giurisprudenza	» 237
1 Conflitto di interesse	» 237
2 Il verbale dell'assemblea	» 238

1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

Commento	» 239
Giurisprudenza	» 241
1 Nullità e annullabilità delle delibere	» 241
2 Cessata materia del contendere.....	» 242
3 Domanda nuova.....	» 243
4 Legittimazione e interesse	» 244
5 Onere della prova.....	» 245
6 Sindacato del giudice	» 245
7 Termini	» 247

1138. Regolamento di condominio

Commento	» 247
Giurisprudenza	» 248
1 Profili generali.....	» 248
2 Efficacia.....	» 250
3 Interpretazione	» 251
4 Trascrizioni nel registro	» 251
5 Limiti alla proprietà esclusiva	» 253
6 Regolamento convenzionale e predisposto dall'originario unico proprietario	» 254

1139. Rinvio alle norme sulla comunione

Commento	» 256
Giurisprudenza	» 256
1 Il condominio minimo	» 256

1703. Nozione

Giurisprudenza	» 257
1 Oggetto del mandato	» 257
2 Mandato e altre fattispecie.....	» 258
3 Forma e prova; mandato tacito.....	» 260
4 Casistica	» 261

1704. Mandato con rappresentanza

Giurisprudenza	Pag. 263
1 Spendita del nome.....	» 263
2 Responsabilità del mandatario	» 265
3 Rappresentanza e responsabilità precontrattuale	» 265
4 <i>Adiectus solutionis causa</i>	» 265

1705. Mandato senza rappresentanza

Giurisprudenza	» 266
1 Effetti	» 266
2 Sostituzione del mandante al mandatario	» 267
3 Mandato ad alienare	» 269
4 Intestazione fiduciaria: in particolare, di titoli azionari.....	» 269
5 Casistica	» 270

1706. Acquisti del mandatario

Giurisprudenza	» 271
1 Rivendica dei beni mobili.....	» 271
2 Beni immobili e obbligo di ritrasferimento dei beni immobili	» 272
3 Acquisti effettuati in nome proprio dal mandatario.....	» 273

1707. Creditori del mandatario

Giurisprudenza	» 273
1 Diritti dei creditori.....	» 273
2 Mandato ad incassare	» 274

1708. Contenuto del mandato

Giurisprudenza	» 274
1 Atti necessari	» 274
2 Mandato generale.....	» 276
3 Mandato speciale.....	» 276

1709. Presunzione di onerosità

Giurisprudenza	» 277
1 Presunzione di onerosità	» 277
2 Determinazione del compenso.....	» 277

1710. Diligenza del mandatario

Giurisprudenza	» 279
1 Diligenza del mandatario: generalità	» 279

2 Casistica	Pag. 280
3 Mitigazione della valutazione di responsabilità in caso di mandato gratuito ..	» 282
4 Circostanze sopravvenute ed onere della prova	» 282
1711. Limiti del mandato	
Giurisprudenza	» 283
1 Eccesso di mandato: concetto ed effetti	» 283
2 Segue: ... differenza con la gestione di affari altrui	» 284
3 Segue: ... differenza con il <i>falsus procurator</i>	» 284
4 Clausola compromissoria	» 285
5 Responsabilità del mandante verso terzi	» 285
6 Ratifica del mandante	» 285
7 Facoltà di discostarsi dalle istruzioni	» 285
1712. Comunicazione dell'eseguito mandato	
Giurisprudenza	» 286
1 Obbligo di comunicazione	» 286
2 Ratifica tacita	» 286
1713. Obbligo di rendiconto	
Giurisprudenza	» 287
1 Contenuto dell'obbligo e modi di adempimento	» 287
2 Rendiconto periodico	» 289
3 Riserva in sede di approvazione	» 290
4 Azione giudiziaria	» 290
5 Dispensa dall'obbligo di rendiconto	» 290
1714. Interessi sulle somme riscosse	
Giurisprudenza	» 291
1 Natura sanzionatoria dell'obbligo di corresponsione degli interessi	» 291
2 Cauzione in titoli fruttiferi	» 292
1715. Responsabilità per le obbligazioni dei terzi	
Giurisprudenza	» 292
1 Esonero dalla responsabilità del mandatario	» 292
2 Il patto contrario	» 292
1716. Pluralità di mandatari	
Giurisprudenza	» 293
1 Derogabilità del carattere congiuntivo del mandato a più mandatari	» 293
2 Incompatibilità	» 293

1717. Sostituto del mandatario

Giurisprudenza	Pag. 294
1 Profili generali	» 294
2 <i>Culpa in eligendo</i>	» 294
3 Riferibilità dell'attività del sostituto al mandante: limiti	» 295
4 Azione diretta contro il sostituto	» 295
5 Banca	» 296

1718. Custodia delle cose e tutela dei diritti del mandante

Giurisprudenza	» 297
1 Obbligo di custodia	» 297
2 Ambito di operatività della norma	» 297

1719. Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato

Giurisprudenza	» 298
1 Responsabilità e mezzi per l'esecuzione	» 298

1720. Spese e compenso del mandatario

Giurisprudenza	» 298
1 Diritto al rimborso delle anticipazioni	» 298
2 Compenso	» 299
3 Danni	» 300

1721. Diritto del mandatario sui crediti

Giurisprudenza	» 301
1 Agenzia	» 301

1722. Cause di estinzione

Giurisprudenza	» 302
1 Tassatività delle cause di estinzione	» 302
2 Mandato conferito da una società	» 303
3 Scadenza del termine e compimento dell'affare	» 303
4 Revoca	» 305
5 Revoca tacita	» 305
6 Mandato collettivo	» 305
7 Fallimento e amministrazione controllata	» 306
8 Rinuncia del mandatario	» 306
9 Morte del mandante o del mandatario	» 306

1723. Revocabilità del mandato

Giurisprudenza	Pag. 306
1 La giusta causa di revoca	» 307
2 Effetti della revoca	» 307
3 Mandato <i>in rem propriam</i> : generalità	» 307
4 Mandato <i>in rem propriam</i> e morte del mandante	» 308
5 Segue:... mandato <i>in rem propriam</i> e fallimento	» 308
6 Segue:... mandato <i>in rem propriam</i> ed irrevocabilità	» 310
7 Segue:... mandato <i>in rem propriam</i> e cessione di credito	» 311
8 Mandato conferito ad una banca	» 312

1724. Revoca tacita

Giurisprudenza	» 313
1 Comportamento del mandante	» 313
2 Conoscenza da parte del mandatario	» 313

1725. Revoca del mandato oneroso

Giurisprudenza	» 314
1 Revoca del mandato oneroso a tempo determinato	» 314
2 Giusta causa; conseguenze della revoca senza giusta causa	» 314

1726. Revoca del mandato collettivo

Giurisprudenza	» 315
1 Nozione di mandato collettivo	» 315
2 Morte dei mandanti	» 316
3 Arbitrato	» 317

1727. Rinunzia del mandatario

Giurisprudenza	» 318
1 Natura giuridica della rinunzia: conseguenze	» 318

1728. Morte o incapacità del mandante o del mandatario

Giurisprudenza	» 318
1 Ambito della norma ed effetti	» 318
2 Mandato <i>post mortem</i>	» 319
3 Rappresentanza processuale	» 320

1729. Mancata conoscenza della causa di estinzione

Giurisprudenza	» 321
1 Casistica	» 321

1730. Estinzione del mandato conferito a più mandatari

Giurisprudenza	Pag. 321
1 Mandato congiuntivo e disgiuntivo	» 321

1731. Nozione

Giurisprudenza	» 322
1 Profili generali	» 322
2 Differenze con il mandato	» 322
3 Differenze con l'agenzia	» 323
4 Disciplina	» 324

1732. Operazione a fido

1733. Misura della provvigione

Giurisprudenza	» 325
1 Determinazione della provvigione	» 325

1734. Revoca della commissione

Giurisprudenza	» 326
1 Revoca della commissione	» 326

1735. Commissionario contraente in proprio

Giurisprudenza	» 326
1 Ambito di operatività della norma	» 326

1736. Star del credere

Giurisprudenza	» 327
1 Patto dello <i>star del credere</i>	» 327

1737. Nozione

Giurisprudenza	» 328
1 Differenza tra contratto di trasporto e contratto di spedizione	» 328
2 Disciplina	» 329
3 Prestazioni accessorie	» 329
4 Lo spedizioniere doganale	» 330
5 Trasporti internazionali	» 331

1738. Revoca

1739. Obblighi dello spedizioniere

Giurisprudenza	Pag. 332
1 Obbligazioni e responsabilità dello spedizioniere	» 332
2 Premi	» 333

1740. Diritti dello spedizioniere

1741. Spedizioniere vettore

Giurisprudenza	» 334
1 Caratteri della figura	» 334

Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie (Articoli estratti)	» 335
---	-------

61.

Commento	» 335
Giurisprudenza	» 335
1 Lo scioglimento giudiziale.....	» 336
2 Delibera di fusione di più condomini.....	» 336
3 Lo scioglimento del supercondominio.....	» 336

62.

Commento	» 337
Giurisprudenza	» 337
1 Lo scioglimento.....	» 337

63.

Commento	» 338
Giurisprudenza	» 341
1 Le obbligazioni dell'acquirente di un immobile in condominio	» 341
2 La nascita delle obbligazioni in condominio.....	» 342
3 Il giudizio di opposizione a D.I.	» 343

64.

Commento	» 344
Giurisprudenza	» 345
1 La revoca dell'amministratore: casi e procedimento	» 345

65.	
Commento	Pag. 346
Giurisprudenza	» 347
1 L'assenza dell'amministratore	» 347
66.	
Commento	» 348
Giurisprudenza	» 349
1 La convocazione dell'assemblea	» 349
67.	
Commento	» 351
Giurisprudenza	» 353
1 Il diritto a manifestare la propria opinione.....	» 353
2 Rapporti tra delegante e delegato.....	» 353
3 Verbale assembleare e falso ideologico	» 354
68.	
Commento	» 354
Giurisprudenza	» 355
1 La redazione delle tabelle millesimali	» 355
2 La delibera di approvazione.....	» 355
3 Derogabilità	» 356
69.	
Commento	» 356
Giurisprudenza	» 358
1 La revisione	» 358
2 L'errore che giustifica la revisione	» 359
3 Il diritto del condomino quando mancano i millesimi	» 359
70.	
Commento	» 360
Giurisprudenza	» 360
1 Il regolamento condominiale può prevedere solo sanzioni pecuniarie.....	» 360
2 Inapplicabilità della norma al conduttore	» 360

	71.	
Commento		Pag. 361
	71bis.	
Commento		» 362
Giurisprudenza		» 362
1 Cessazione dall'incarico e rappresentanza		» 362
2 False dichiarazioni		» 362
	71ter.	
Commento		» 363
	71quater.	
Commento		» 364
Giurisprudenza		» 365
1 Mediazione - Partecipazione delle parti alla procedura e rappresentanza - Omessa partecipazione senza giustificato motivo - Effetti e conseguenze..		» 365
	72.	
Commento		» 366
	155.	
Commento		» 366
	155bis.	
	156.	
Giurisprudenza		» 367
1 Omessa costituzione dei condomini in società cooperativa a sè stante		» 367
2 Giurisdizione amministrativa in materia di cooperative soggette a contributo erariale.....		» 367
R.D. 28 ottobre 1940, n. 1443 (G.U. 28-10-1940, n. 253 s.o.). — Approvazione del testo del codice di procedura civile (<i>Articoli estratti</i>).....		» 368
	7. Competenza del giudice di pace	
Commento		» 369

Giurisprudenza	Pag. 369
1 Modalità e uso dei beni comuni	» 369
2 Immissioni	» 370

23. Foro per le cause tra soci e tra condomini

Commento	» 370
Casistica	» 371

PARTE III
ISTITUTI TIPICI
DEL CONTENZIOSO CONDOMINIALE

Capitolo 1: La competenza del Giudice di Pace

1.1 La ripartizione della competenza tra Giudice di Pace e Tribunale	» 375
1.2 La competenza del Giudice di Pace	» 377
1.3 Apposizione di termini e regolamento di confini	» 379
1.4 Distanze legali riguardo al piantamento di alberi e siepi	» 382
1.5 Servizi condominiali, misura e modalità d'uso	» 384
1.6 Impugnativa della delibera assembleare	» 388
1.7 Immissioni moleste	» 390
1.8 Il dettato della riforma in materia di condominio	» 393
1.8.1 Le liti condominiali	» 395

Capitolo 2: Le materie oggetto di competenza del Tribunale

2.1 La competenza del Tribunale	» 397
2.2 La competenza territoriale	» 398
2.3 La competenza per valore	» 401
2.4 La competenza <i>ratione materiae</i>	» 404

Capitolo 3: L'impugnativa delle delibere assembleari

3.1 Il dissenso dalla lite	» 407
3.2 La fase dell'impugnativa	» 409
3.2.1 L'onere della prova	» 411
3.2.2 La citazione quale atto introduttivo dell'impugnazione	» 411
3.3 La capacità dell'amministratore di stare in giudizio	» 413
3.4 La sostituzione dell'amministratore	» 417
3.5 La legittimazione ad agire del singolo condomino	» 418
3.6 Il ricorso all'assemblea	» 419
3.7 La revoca della delibera viziata	» 420

3.8	La nullità e l'annullabilità delle delibere assembleari.....	Pag. 421
3.8.1	Nullità e non più annullabilità della delibera condominiale che approva una spesa in concreto e la ripartisce in deroga ai principi normativamente previsti	» 425
3.9	L'impugnativa su più capi e la compensazione delle spese	» 426
Capitolo 4: La volontaria giurisdizione: il procedimento di revoca dell'amministratore		
4.1	La previsione normativa.....	» 429
4.2	I casi di revoca	» 430
4.3	La procedura di revoca	» 432
4.4	Casi pratici	» 434
Capitolo 5: L'accertamento tecnico preventivo quale strumento per la risoluzione delle controversie		
5.1	Premessa.....	» 435
5.2	L'ATP con funzione valutativa ex art. 696 c.p.c.	» 436
5.3	L'ATP con funzione conciliativa ex art. 696bis c.p.c.	» 438
5.4	Aspetti processuali.....	» 439
Capitolo 6: I soggetti obbligati al pagamento degli oneri condominiali		
6.1	Le obbligazioni al risarcimento del danno.....	» 443
6.2	La riscossione degli oneri condominiali nei confronti del condomino apparente	» 444
6.2.1	La reintroduzione della figura del condomino apparente.....	» 446
6.3	La prescrizione degli oneri condominiali	» 446
6.4	Gli obblighi dell'usufruttuario	» 446
Capitolo 7: I mezzi di risoluzione dei conflitti		
7.1	Il ricorso avverso i provvedimenti dell'amministratore.....	» 449
7.2	La revoca della delibera viziata	» 450
7.3	La transazione dei diritti	» 450
7.4	La negoziazione assistita	» 452
Capitolo 8: Mediazione civile e condominio		
8.1	Introduzione.....	» 455
8.2	Il dettato normativo	» 457
8.3	Quali sono le liti condominiali?	» 457
8.4	La riscossione delle quote condominiali a mezzo decreto monitorio	» 459
8.5	L'autorizzazione dell'assemblea: la procedura prevista dalla legge.....	» 459
8.6	La sede dell'organismo di mediazione - competenza territoriale inderogabile	» 460

8.7 Le criticità.....	Pag. 460
8.7.1 Impugnazione della delibera assembleare e mediazione	» 460
8.7.2 Le maggioranze occorrenti per le transazioni	» 466

PARTE IV
CASI PRATICI

A

Abbaini.....	» 469
Acqua	» 469
Acquisto di immobili da parte del condominio	» 470
Adeguamento degli impianti tecnici.....	» 471
Alloggio del portiere	» 471
Amministratore condominiale	» 472
Amministratore condominiale (Nomina).....	» 474
Amministratore condominiale (L'amministratore <i>ad acta</i>).....	» 476
Amministratore condominiale (Revoca).....	» 476
Amministratore condominiale (Obblighi)	» 479
Amministratore condominiale (Obblighi fiscali)	» 485
Amministratore di sostegno	» 488
Animali	» 488
Antenne	» 489
Anticipazioni del condomino	» 491
Anticipazioni dell'amministratore	» 491
Ascensore.....	» 492
Assemblea	» 495
Assemblea (La convocazione)	» 498
Assemblea (La convocazione nel supercondominio)	» 500
Assemblea (La costituzione)	» 500
Assicurazione del condominio.....	» 503
Autoclave	» 505

B

Balconi.....	» 507
Barriere architettoniche.....	» 508
Beni comuni. Aspetti generali.....	» 508
Bilancio	» 512

C

Canali di scarico	» 515
Cancello	» 515
Cancello di ingresso.....	» 515

Canna fumaria	Pag. 516
Cantine	» 517
Cassetta postale	» 517
Condominio. Aspetti generali	» 517
Condominio minimo.....	» 518
Condomino apparente.....	» 519
Conduttore	» 519
Consiglio di condominio.....	» 521
Conto corrente.....	» 522
Convocazione dell'assemblea di condominio	» 522
Cortile.....	» 525
Costituzione dell'assemblea di condominio.....	» 527

D

Decoro architettonico	» 529
Deleghe in assemblea di condominio.....	» 530
Detrazioni.....	» 531
Distanze	» 532
Ditta di pulizie	» 532
Domicilio dell'amministratore	» 532

F

Facciata.....	» 533
Finestre	» 533
Fondazioni.....	» 534
Frangivento	» 535
Frontalino.....	» 535

I

Immissioni	» 537
Impianti.....	» 537
Impianto di condizionamento.....	» 538
Impianto idrico.....	» 539
Impugnabilità delle delibere condominiali	» 539
Incompatibilità dell'amministratore di condominio	» 541
Insegne.....	» 542
Invalidità delle delibere condominiali.....	» 542

L

Lastrico solare.....	» 547
Lavori straordinari	» 551
Legittimazione e rappresentanza in giudizio dell'amministratore.....	» 551
Liti giudiziarie.....	» 555

Indice

Locazione	Pag. 557
Luci e vedute	» 558

M

Maggioranze delle delibere condominiali	» 561
Mediazione	» 563
Modifiche ed innovazioni	» 565
Multiproprietà	» 566
Muro perimetrale	» 566

N

Negoziazione assistita	» 567
Nomina dell'amministratore di condominio	» 568

O

Obblighi contabili dell'amministratore	» 569
Obblighi fiscali dell'amministratore	» 571
Obbligo di rendiconto dell'amministratore	» 573
Occupazione abusiva	» 576
Oneri condominiali	» 576
Organi dell'assemblea di condominio	» 578

P

Parapetto	» 579
Parcheggi	» 580
Passo carrabile	» 580
Perizie	» 581
Pianerottolo	» 581
Porte	» 581
Portici	» 582
Portierato	» 582
Poteri dell'amministratore	» 584
<i>Prorogatio</i> dell'amministratore	» 585

R

Regolamento di condominio	» 587
Retribuzione dell'amministratore	» 591
Revoca dell'amministratore	» 592
Rifiuti	» 593
Riparto delle spese	» 593
Risarcimento del danno	» 595
Riscaldamento	» 595

S

Scale	Pag. 599
Scioglimento del condominio	» 601
Soffitta	» 601
Solaio.....	» 602
Sopraelevazione	» 602
Sottosuolo	» 603
Sottotetto	» 603
Spese in condominio	» 604

T

Tabelle millesimali.....	» 615
Targhe	» 616
Tenda.....	» 616
Terrazza a livello.....	» 617
Tetto	» 617
Tubazioni.....	» 618

U

Usufruttuario.....	» 619
--------------------	-------

V

Veranda.....	» 621
Verbale dell'assemblea di condominio.....	» 621
Vincoli di destinazione	» 622
Volontaria giurisdizione	» 622

PARTE V

APPENDICE NORMATIVA

Acquirente di immobili

D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (G.U. 6-7-2005, n. 155). — Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210	» 627
--	-------

Amministratori di condominio

Decreto 13 agosto 2014, n. 140 (G.U. 24-9-2014, n. 222). — Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali	» 636
--	-------

- L. 14 gennaio 2013, n. 4** (G.U. 26-1-2013, n. 22). — Disposizioni in materia di professioni non organizzate..... Pag. 638
- Circolare Ministero delle Finanze 6 novembre 2000, n. 204.** — Disposizioni della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di condominio. » 642
- Circolare Ministero delle Finanze 29 dicembre 1999, n. 246 (parte 6).** — Direttiva generale per l'azione amministrativa e per la gestione dell'esercizio finanziario 1999. Metodologie di controllo differenziate per attività economiche dirette al consumatore finale. Metodologie di controllo. Attività professionali. Categoria economica: Amministratori di beni immobili per conto terzi (*Articoli estratti*)..... » 644
- Decreto Ministero delle Finanze 12 novembre 1998** (G.U. 4-12-1998, n. 284). — Comunicazioni degli amministratori di condominio all'anagrafe tributaria..... » 652
- Circolare Ministero delle Finanze 24 dicembre 1992, n. 77.** — Attività degli Amministratori di condominio ed IVA..... » 652

Barriere architettoniche

(*Provvedimenti disponibili online*)

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (G.U. 20-10-2001, n. 245 s.o.). — Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A) (*Articolo estratto*) » 654
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503** (G.U. 27-9-1996, n. 227). — Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici (*Articoli estratti*) » 654
- L. 5 febbraio 1992, n. 104** (G.U. 17-2-1992, n. 39 s.o.). — Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate (*Articoli estratti*)..... » 654
- Circolare 22 giugno 1989, n. 1669** (G.U. 23-6-1989, n. 145 s.o.). — Circolare esplicativa della L. 9 gennaio 1989, n. 13..... » 654
- L. 9 gennaio 1989, n. 13** (G.U. 26-1-1989, n. 21). — Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (*Stralcio*) » 654

Contratto di portierato

- C.C.N.L. 12 novembre 2012.** — Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati..... » 654

Fotovoltaico

Agenzia delle Entrate - Risoluzione 10 agosto 2012, n. 84/E Pag. 705

Inquinamento acustico e antenne

(Provvedimenti disponibili online)

- D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 259** (G.U. 15-9-2003, n. 214, s.o. n. 150/L).
— Codice delle comunicazioni elettroniche (*Articoli estratti*)..... » 709
- L. 22 febbraio 2001, n. 36** (G.U. 7-3-2001, n. 55). — Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici..... » 709
- D.L. 23 gennaio 2001, n. 5** (G.U. 24-1-2001, n. 19), **conv., con modif., in L. 20 marzo 2001, n. 66** (G.U. 24-3-2001, n. 70). — Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi (*Articolo estratto*) » 709
- L. 26 ottobre 1995, n. 447** (G.U. 30-10-1995, n. 254, s.o.). — Legge quadro sull'inquinamento acustico » 709
- D.P.C.M. 1° marzo 1991** (G.U. 8-3-1991, n. 57). — Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno..... » 709
- L. 6 maggio 1940, n. 554** (G.U. 14-6-1940, n. 138). — Disciplina dell'uso degli aerei esterni per audizioni radiofoniche (*Articoli estratti*) » 709

Locazione

(Provvedimenti disponibili online)

- L. 9 dicembre 1998, n. 431** (G.U. 15-12-1998, n. 292, s.o. n. 203/L). — Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo » 709
- L. 27 luglio 1978, n. 392** (G.U. 29-7-1978, n. 211). — Disciplina delle locazioni di immobili urbani (*Articoli estratti*)..... » 709
- R.D. 18 giugno 1931, n. 773** (G.U. 26-6-1931, n. 146). — Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (*Articolo estratto*) . » 709

Mediazione

(Provvedimento disponibile online)

- D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28** (G.U. 5-3-2010, n. 53). — Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali... » 710

Multiproprietà e tutela dei consumatori

D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (G.U. 8-10-2005, n. 235, s.o. n. 162/L).
— Codice del consumo, a norma dell'articolo 7 della legge 29 luglio 2003,
n. 229 (Articoli estratti) Pag. 710

Dir. CE 26 ottobre 1994, n. 47 (G.U. 19-12-1994, n. 96). — Tutela
dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un
diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili » 730

Negoziazione assistita

(Provvedimento disponibile online)

D.L. 12 settembre 2014, n. 132, conv., con modif., in L. 10 novembre 2014, n. 162 (G.U. 12-9-2014, n. 212). — Misure urgenti di
degiurisdizionalizzazione ed altri interventi per la definizione dell'arretrato
in materia di processo civile (Articoli estratti) » 734

Parcheggi

L. 24 marzo 1989, n. 122 (G.U. 6-4-1989, n. 80). — Disposizioni in ma-
teria di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormen-
te popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla di-
sciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente
della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393 (Articoli estratti) » 734

L. 17 agosto 1942, n. 1150 (G.U. 16-10-1942, n. 244). — Legge urba-
nistica (Articolo estratto) » 735

Privacy in condominio

**Vademecum del Garante per la protezione dei dati personali - Il con-
dominio e la privacy** (Provvedimento disponibile online) » 736

D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101 (G.U. 4-9-2018, n. 205). — Disposizio-
ni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del rego-
lamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27
aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al
trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e
che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione
dei dati) (Provvedimento disponibile online) » 736

Reg. (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE (G.U.U.E. 4-5-2016, n.
L 119). — REGOLAMENTO DEL PARLAMENTO EUROPEO relativo
alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati

personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) (Testo rilevante ai fini del SEE) (<i>Provvedimento disponibile online</i>)	Pag. 736
D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150 (G.U. 21-9-2011, n. 220). — Disposizioni complementari al codice di procedura civile in materia di riduzione e semplificazione dei procedimenti civili di cognizione, ai sensi dell'articolo 54 della legge 18 giugno 2009, n. 69 (<i>Articolo estratto</i>)	» 736
Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 9 settembre 2010. — Assemblee di condominio: vietate ai soggetti esterni non legittimati	» 737
Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 8 luglio 2010. — Bacheche condominiali: gli avvisi non devono contenere dati personali	» 740
Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 8 aprile 2010 in materia di videosorveglianza	» 742
Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 18 giugno 2009. — Condominio: comunicazione di avvisi che non hanno carattere generale	» 749
Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 19 febbraio 2009. — Videosorveglianza in un condominio: tempo di conservazione delle immagini e informativa minima	» 752
Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 20 novembre 2008. — Contratti di locazione: vietata la diffusione a terzi dei dati personali del conduttore	» 754
Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 28 giugno 2006. — Condominio a prova di privacy	» 755
Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 18 maggio 2006. — Trattamento di dati personali nell'ambito dell'amministrazione condominiale	» 756
D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (G.U. 29-7-2003, n. 174, s.o.). — Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (<i>Articoli estratti</i>) (<i>Provvedimento integrale disponibile online</i>)	» 760
Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 19 maggio 2000. — Attività dell'amministratore di condominio	» 769

Rifiuti

(Provvedimenti disponibili online)

- Circolare Ministero delle Finanze 22 giugno 1994, n. 95/E, Decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507.** — Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni (*Stralcio*) Pag. 771
- D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507** (G.U. 9-12-1993, n. 108). — Revisione ed armonizzazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni, della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche dei comuni e delle province nonché della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421, concernente il riordino della finanza territoriale (*Articoli estratti*) » 771

Riscaldamento

(Provvedimenti disponibili online)

- D.M. 26 giugno 2015** (G.U. 15-7-2015, n. 162, S.O.). — Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici » 771
- D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102** (G.U. 18-7-2014, n. 165). — Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE (14G00113) (*Articoli estratti*) » 771
- D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75** (G.U. 27-6-2013, n. 149). — Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Articoli estratti*) » 771
- D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74** (G.U. 27-6-2013, n. 149). — Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Articolo estratto*) ... » 771
- D.M. 28 dicembre 2012** (G.U. 2-1-2013, n. 1, s.o. n. 1). — Incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni » 772
- D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59** (G.U. 10-6-2009, n. 132). — Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia » 772

- D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192** (G.U. 23-9-2005, n. 222, s.o. n. 185/L). — Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia..... Pag. 772
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412** (G.U. 14-10-1993, n. 242, s.o.). — Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10..... » 772
- L. 9 gennaio 1991, n. 10** (G.U. 16-1-1991, n. 13). — Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (*Articoli estratti*)..... » 772

Scarichi e fognature

(*Provvedimenti disponibili online*)

- D.P.R. 19 ottobre 2011, n. 227** (G.U. 3-2-2012, n. 28). — Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (*Articolo estratto*)..... » 772
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152** (G.U. 14-4-2006, n. 88, s.o. n. 96/L). — Norme in materia ambientale (*Articoli estratti*)..... » 772
- R.D. 27 luglio 1934, n. 1265** (G.U. 9-8-1934, n. 186, s.o.). — Testo unico delle leggi sanitarie (*Articoli estratti*)..... » 772

Servizio idrico

(*Provvedimenti disponibili online*)

- D.P.C.M. 29 agosto 2016** (G.U. 14-10-2016, n. 241). — Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato..... » 773
- D.M. 7 febbraio 2012, n. 25** (G.U. 22-3-2012, n. 69). — Disposizioni tecniche concernenti apparecchiature finalizzate al trattamento dell'acqua destinata al consumo umano » 773
- D.Lgs. 2 febbraio 2001, n. 31** (G.U. 3-3-2001, n. 52, s.o. n. 41/L). — Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano » 773

Sicurezza antincendio

(Provvedimenti disponibili online)

- D.M. 12 aprile 1996** (G.U. 4-5-1996, n. 103, S.O.). — Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi Pag. 773
- D.M. 16 maggio 1987, n. 246** (G.U. 27-6-1987, n. 148). — Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione..... » 773

Tabelle millesimali

- Circolare 26 luglio 1993, n. 2945, del Ministero dei Lavori Pubblici.** — Precisazione alla circolare 26 marzo 1966, n. 12480. Ripartizione fra i singoli alloggi delle spese di costruzione sostenute da cooperative edilizie a contributo statale. Adempimenti della cooperativa, del direttore dei lavori e del collaudatore » 773
- Circolare 26 marzo 1966, n. 12480, del Ministero dei Lavori Pubblici, Direzione Generale Edilizia Statale e Sovvenzionata, Divisione XVI/bis.** — Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci » 775

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

(Articoli estratti)

61. — Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato [c.c. 1117, 1119].

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del Codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

►► COMMENTO

La *voluntas legis*

Si noti come in questo caso si adopera il termine «scioglimento» non in senso assoluto ma relativo: difatti, scioglimento in senso assoluto significa che il condominio viene meno e restano delle proprietà individuali, mentre nel caso in esame il condominio che si scioglie viene a sua volta soppiantato da altri (almeno due) condòmini, ragion per cui sarebbe più esatto parlare di suddivisione dell'originario condominio.

Il comma secondo dell'articolo in esame dichiara che la maggioranza assembleare per votare lo scioglimento venga determinata a norma del comma secondo dell'articolo 1136 c.c. e che, qualora tale maggioranza non venga raggiunta, lo scioglimento può essere chiesto all'autorità giudiziaria da almeno un terzo dei comproprietari che vogliono distaccarsi. È importante chiarire che tale ipotesi costituisce la regola soltanto quando, ai fini dello scioglimento del condominio, non siano necessarie opere particolari, altrimenti (ex articolo 62, comma secondo, disp.att. c.c.) la maggioranza necessaria per la deliberazione diventa quella di cui all'articolo 1136, quinto comma, c.c.

La fusione di più edifici

Sul punto la Cassazione ha stabilito che detta norma non può applicarsi al caso inverso della fusione di più condòmini: «La norma in questione (articolo 61 disp.att. c.c.), la quale prevede la possibilità della scissione, in base a delibera adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condòmini, ha natura eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, e quindi non può essere applicata analogicamente. A tale applicazione analogica, d'altra parte, sarebbe comunque di ostacolo la mancanza della identità di *ratio*. Poiché infatti l'articolo 61 disp.att. c.c. favorisce la trasformazione di un condominio complesso in condòmini autonomi, è impossibile utilizzare analogicamente tale norma per giustificare l'ipotesi inversa, e cioè la fusione in un unico condominio di più edifici autonomi».

►► GIURISPRUDENZA

SOMMARIO

1 Lo scioglimento giudiziale. 2 Delibera di fusione di più condòmini. 3 Lo scioglimento del supercondominio.

1 Lo scioglimento giudiziale

- L'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del condominio, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp.att. c.c., solo quando l'immobile sia divisibile in parti strutturalmente autonome, ciò che è escluso dall'esistenza di interferenze materiali involgenti elementi strutturali essenziali (quali fondazioni, facciata e perimetro) (Cass., 21686/2014).

2 Delibera di fusione di più condomini

- È nulla la delibera adottata da una assemblea di supercondominio, a maggioranza dei suoi componenti, che istituisce un unico condominio tra i vari edifici interessati, in quanto lesiva del diritto di ciascun condomino di far parte del condominio costituito dal solo edificio in cui era proprietario di unità immobiliare. Sono altresì nulle le delibere assunte successivamente da assemblee convocate come se esistesse un unico condominio, per deliberare su materie attinenti ai singoli fabbricati (Cass., 28-10-1995, n. 11276).

3 Lo scioglimento del supercondominio

- La varietà delle tipologie costruttive è tale, da non consentire di affermare aprioristicamente, come si fa nella sentenza impugnata, la configurabilità come condominio in senso proprio «solamente negli edifici che si estendono in senso verticale»: anche corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente (come in particolare proprio le case «a schiera») possono ben essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come quelli che sono elencati nell'art. 1117 c.c., peraltro esemplificativamente e con la riserva «se il contrario non risulta dal titolo». Ma anche in mancanza di un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, l'ipotesi della «condominalità» non può essere senz'altro esclusa, neppure per un insieme di edifici «indipendenti». Lo si ricava, come esattamente hanno osservato i ricorrenti principali, dagli artt. 61 e 62 disp.att. c.c., che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui «un gruppo di edifici ... si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi», pur quando «restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dell'articolo 1117 del codice»: dal che si desume che è permessa la costituzione *ab origine* di un condominio di fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi, o impianti «condominali» (cfr. Cass., 28-10-1995, n. 11276).
- Per i complessi immobiliari che comprendono più edifici, anche se «autonomi», è dunque rimesso all'autonomia privata se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni edificio, cui si affianca in tal caso un «supercondominio»: figura questa di creazione giurisprudenziale, alla quale sono applicabili le norme relative al condominio, appunto perché si verte nella materia delle «parti comuni» indicate dagli artt. 1117 c.c. e 62 disp.att. c.c., caratterizzate dal rapporto di accessorietà necessaria che le lega alle singole proprietà individuali, delle quali rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, come per esempio le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che invece sono dotate di una propria autonomia utilità, come per esempio le attrezzature sportive, gli spazi di intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio (cfr. Cass., 3-10-2003, n. 14791) (Cass., 18-4-2005, n. 8066).

62. — La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del Codice.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrono opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del Codice stesso.

►► COMMENTO

A norma degli artt. 61 e 62 disp.att. c.c., lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del c.c. Il tenore della norma, riferito all'espressione «edifici autonomi», esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine «edificio» va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'art. 62 cit. il quale fa riferimento all'art. 1117 c.c. (parti comuni dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale ed alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi). In questo ultimo caso, l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza in comune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese ed agli oneri relativi.

►► GIURISPRUDENZA

SOMMARIO

1 Lo scioglimento.

1 Lo scioglimento

- La costituzione di condomini separati in luogo dell'originario unico condominio costituito da un edificio o da un gruppo di edifici è regolata dagli articoli 61 e 62 disp.att. c.c., e suppone che l'immobile o gli immobili oggetto dell'iniziale condominio possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 c.c. Tale disciplina esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa o fiscale, giacché la costituzione di più condomini postula, piuttosto, la divisione del complesso immobiliare in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale (che va apprezzata in fatto dai giudici del merito), indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere gestorio o contabile (arg. da Cass. Sez. 2, 18-4-2005, n. 8066; Cass. Sez. 2, 5-1-1980, n. 65; Cass. Sez. 2, 18/07/1963, n. 1964). La disposizione di cui all'articolo 61 disp.att. c.c., prevedendo la possibilità di scissione, in base a deliberazione assembleare adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condomini, ha, del resto, natura eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo per atto di un'autonomia privata, ovvero con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione (Cass., 28-10-1995, n. 11276; Cass., ord. 21-6-2018, n. 16385).
- Alla stregua di una corretta interpretazione degli articoli 61 e 62 disp.att. c.p.c., l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento di un condominio solo quando il complesso immobilia-

re sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione, in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale (Cass., 19-12-2011 n. 27507).

- Lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possono dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art 1117 del c.c. (Cass., 1-12-2010, n. 24380; Cass., 14-10-2014, n. 21686).
- Al di fuori di tali interferenze di carattere amministrativo espressamente previste dalla legge, se la separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludere, in tale ipotesi che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa (Cass., 18-7-1963, n. 1964).

63. — Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea [c.c. 1123], l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione [c.p.c. 642], ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

►► COMMENTO

Il procedimento di ricorso per decreto ingiuntivo

La caratteristica principale del procedimento di ingiunzione risiede nel contraddittorio differito ed eventuale, in quanto il decreto è emanato *inaudita altera parte*. Tale peculiarità ha fatto dubitare della legittimità costituzionale del presente procedimento ma la giurisprudenza della Corte Costituzionale ha escluso la violazione del diritto di difesa sancito nell'art. 24 Cost. in quanto è comunque possibile, per il debitore ingiunto, iniziare un giudizio di cognizione ordinaria.

Le condizioni generali di ammissibilità per ottenere un decreto ingiuntivo sono tutte elencate nell'art. 633 c.p.c.

Può ottenere decreto ingiuntivo chi è creditore di una somma di danaro liquida, o di una determinata quantità di cose fungibili; chi ha diritto alla consegna di una cosa mobile determinata; gli avvocati, i cancellieri, gli ufficiali giudiziari e chiunque abbia prestato la sua opera in occasione di un processo, per il pagamento degli onorari dovuti per le loro prestazioni giudiziali; i notai ed altri esercenti una libera professione o arte per la quale esiste una tariffa legalmente approvata, per onorari o rimborsi di spese.

Gli obblighi dell'amministratore

Costituisce precipuo obbligo dell'amministratore la riscossione degli oneri condominiali. L'art. 1129 c.c., infatti, prevede espressamente che la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati debba avvenire entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salva espressa dispensa dell'assemblea. La medesima norma chiarisce che quello di cui all'art. 63 è solamente una delle possibili strade che può percorrere l'amministratore per il recupero del credito.

Il mandatario della compagine è legittimato ad agire in giudizio, per il recupero degli oneri arretrati, senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea anche in forza del solo bilancio preventivo approvato.

L'amministratore può addirittura essere revocato qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio ed egli abbia ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva. Così come può, del pari, essere revocato per aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio.

Si tratta, a ben vedere, di una serie di norme stringenti che costringono l'amministratore ad una nuova organizzazione molto più celere ed efficace se solo si pensa che il termine di sei mesi decorre dalla chiusura della gestione e non dall'approvazione del rendiconto (per il quale il termine per l'approvazione è sempre di 180 giorni dalla chiusura della gestione).

La riscossione riguarda tanto le quote ordinarie stanziare quanto quelle straordinarie.

È consentita la richiesta di decreto ingiuntivo anche in presenza di un bilancio preventivo riferito ad un anno ormai trascorso, qualora il rendiconto non sia stato ancora approvato. Ciò al fine di assicurare la necessaria provvista per soddisfare le esigenze condominiali. Tale procedimento non è soggetto alla procedura di mediazione obbligatoria. Almeno fino a quando non cambia natura in presenza di una citazione in opposizione.

Mora *ex re* e spese per eventuali solleciti di pagamento

I termini entro i quali un condomino può considerarsi moroso sono indicati nel regolamento condominiale o, se nulla prevede il regolamento, dalla assemblea condominiale, che può stabilire entro quanto tempo debbono essere effettuati i pagamenti e quali siano gli interessi di mora o le penalità per gli eventuali ritardi. In mancanza si fa riferimento alla consuetudine. Trattasi di una mora *ex re*, nel senso che non è necessario un apposito invito per costituire in mora il condomino ma è sufficiente il mero decorrere del tempo fissato per il pagamento. Si ritiene che non sia «condizione di procedibilità» l'invio al condomino moroso di uno o più solleciti da parte dell'amministratore o del legale incaricato, salvo che ciò sia previsto espressamente da apposita clausola di regolamento contrattuale.

Anzi, le spese per le lettere di messa in mora redatte dall'avvocato incaricato dall'amministratori non possono porsi a carico del moroso ma devono essere ripartite per tabella di proprietà tra tutti i condomini in quanto trattasi, in assenza di condanna del giudice, di comunicazione tra il condominio ed il moroso, alla pari di una semplice raccomandata a.r.

La nullità delle delibere di approvazione del riparto delle spese in deroga ai principi normativamente previsti

Come abbiamo avuto modo di sottolineare, recentemente la Corte di Cassazione ha statuito — con due importanti ordinanze (Cass., sez. VI/II, ord. 20-12-2018, n. 33039 e Cass., sez. II, ord. 10-1-2019, n. 470) — la nullità (per impossibilità dell'oggetto) delle delibere condominiali che approvano in concreto il riparto di una spesa in deroga ai principi normativamente previsti. Con tali provvedimenti infatti essa ha stabilito che: «Sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, tutte le delibere dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla