

INDICE SOMMARIO

CODICE CIVILE

LIBRO III DELLA PROPRIETÀ

TITOLO VII DELLA COMUNIONE

CAPO II DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Le parti comuni dell'edificio (art. 1117, 1117 *bis* c.c.)

1. Natura giuridica del condominio	»	12
2. Distinzione tra condominio e comunione.....	»	16
3. Rapporto tra condominio e diritto di superficie.....	»	18
4. Costituzione del condominio	»	18
5. Possesso delle cose comuni	»	20
6. Supercondominio	»	20
7. Condominio parziale	»	27
8. Condominio minimo.....	»	33
9. Consorzio di edifici.....	»	37
10. Il domicilio del condominio	»	41
11. Alloggi popolari o in cooperativa.....	»	41
12. Presunzione di comunione. Contenuto e limiti	»	43
12.1. Edifici autonomi	»	48
12.2. Iscrizioni tavolari	»	49
12.3. Titolo contrario.....	»	49
12.4. La prova del titolo contrario	»	52
12.5. Regolamento di condominio	»	53
12.6. Destinazione particolare.....	»	54
12.7. Le planimetrie.....	»	57
12.8. Il frazionamento. L'accatastamento.....	»	57
12.9. Opponibilità al terzo acquirente	»	58
12.10. Legittimazione del condominio. Azioni reali.....	»	58
13. Accessione.....	»	58
14. Vendita di unità immobiliare e cose comuni	»	60
15. Usucapione. Generalità	»	61
15.1. Canna fumaria.....	»	63
15.2. Lastrico solare.....	»	63
15.3. Muro perimetrale.....	»	63
15.4. Parcheggio.....	»	63
15.5. Sottotetto	»	64
15.6. Terrazzo di copertura	»	64
15.7. Servitù di passaggio	»	64

16. Comunione di diritti reali.....	» 65
17. Servitù. Generalità.....	» 66
17.1. Distinzione tra servitù e condominio.....	» 68
17.2. Rapporti tra beni di proprietà esclusiva.....	» 70
17.3. Regolamento condominiale.....	» 70
17.4. Distanze legali.....	» 71
17.5. Androne condominiale.....	» 72
17.6. Apertura porta.....	» 72
17.7. Autorimessa - Parcheggio.....	» 73
17.8. Cortile.....	» 73
17.9. Lastrico.....	» 74
17.10. Accertamento di servitù. Legittimazione passiva dell'amministratore.....	» 74
17.11. Muro.....	» 75
17.12. Pianerottolo.....	» 75
17.13. Posti auto.....	» 76
17.14. Riscaldamento.....	» 76
17.15. Tetto.....	» 76
17.16. Portico.....	» 76
17.17. Divieto di esercizio di attività scolastica.....	» 77
18. Suolo, sottosuolo e spazio aereo.....	» 77
18.1. Sottosuolo.....	» 79
18.2. Canale di scarico.....	» 82
18.3. Cantinato.....	» 82
18.4. Costruzioni separate.....	» 82
18.5. Intercapedine.....	» 82
18.6. Piloni.....	» 82
18.7. Servitù.....	» 82
18.8. Solaio del piano terreno.....	» 82
18.9. Suolo adiacente.....	» 84
18.10. D.I.A.....	» 84
18.11. Seminterrato nel condominio orizzontale.....	» 86
18.12. Vespaio.....	» 86
19. Muro. Generalità.....	» 87
19.1. Muro di sostegno di un giardino.....	» 87
19.2. Muri divisorii tra edifici.....	» 88
19.3. Muri divisorii dell'edificio condominiale sottostanti alle strutture.....	» 88
19.4. Pannelli esterni.....	» 88
19.5. Pareti.....	» 88
19.6. Piano attico.....	» 89
19.7. Sopraelevazione.....	» 89
19.8. Supercondominio.....	» 89
20. Facciata.....	» 89
21. Balconi. Natura giuridica.....	» 90
21.1. Solaio di copertura del piano sottostante.....	» 91
21.2. Fattispecie particolari.....	» 92
22. Parapetti.....	» 93
23. Sporti.....	» 95
24. Tetto, lastrico solare e terrazza di copertura.....	» 95
25. Terrazza a livello.....	» 100
26. Sottotetto.....	» 102

27. Copertura di autorimessa	» 107
28. Spazio aereo	» 108
29. Abbaino	» 110
30. Mansarda	» 111
31. Cortile. Generalità	» 112
31.1. Area destinata a verde	» 115
31.2. Chiostrine	» 115
31.3. Parcheggio	» 115
31.4. Pluralità di edifici	» 116
31.5. Pozzo luce	» 116
31.6. Vanelle e cavedii	» 116
31.7. Mediazione obbligatoria	» 117
32. Scale. Generalità	» 117
32.1. Controlucernaio	» 120
32.2. Edifici limitrofi	» 120
32.3. Locali terranei. Negozi	» 121
32.4. Sottoscala	» 121
33. Pianerottoli	» 122
34. Portoni	» 124
35. Anditi, androni e vestiboli	» 124
36. Porticati	» 125
37. Parcheggi. La normativa applicabile	» 126
37.1. Costruzioni precedenti. La legge urbanistica non ha efficacia retroattiva	» 135
37.2. Interpretazione dell'art. 26, L. n. 47/1985	» 136
37.3. I parcheggi realizzati in eccedenza	» 137
37.4. Il pagamento del prezzo	» 138
37.5. Risarcimento del danno	» 140
37.6. Natura dell'azione giudiziaria	» 141
37.7. Utilizzazione delle aree	» 143
37.8. Le difformità dal progetto approvato	» 144
37.9. Trascrizione	» 146
38. Locale autorimessa	» 146
39. Giardini	» 146
40. Canna fumaria	» 147
41. Ascensore	» 150
42. Portierato. Casa del portiere	» 152
42.1. Abolizione del portierato	» 153
42.2. Addetto alle pulizie	» 155
42.3. Inadempimento del portiere	» 156
42.4. Iscrizione nel registro	» 156
42.5. Qualifica e prestazioni	» 157
42.6. Rapporto di locazione	» 157
42.7. Sostituto	» 158
42.8. Ricezione della posta	» 158
43. Riscaldamento. Presunzione di comproprietà	» 159
43.1. Distacco dall'impianto	» 161
43.2. Dismissione. Trasformazione in impianti autonomi dell'impianto centralizzato	» 168
44. Impianti condominiali	» 175
45. Impianto di scarico	» 179
46. Volumi tecnici	» 180

47. Impianto elettrico	»	180
48. Lucernario.....	»	181
49. Antenna.....	»	181
50. Intercapedine interpiano	»	181
51. Solaio interpiano.....	»	182
52. Galleria.....	»	183
53. Scogliera.....	»	183

Diritti sulle cose comuni e partecipazione alle spese di conservazione (art. 1118 c.c.)

1. Rinvio	»	184
-----------------	---	-----

L'indivisibilità delle parti comuni (art. 1119 c.c.)

1. Nozione.....	»	185
2. Patto di indivisione.....	»	188
3. Regolamento di condominio	»	188
4. Distinti condomini.....	»	188
5. Perimento totale dell'edificio	»	189
6. Terrazza comune.....	»	189
7. Rinuncia al diritto sulle cose comuni	»	189

Uso e innovazioni (artt. 1120, 1117 *ter*, 1117 *quater*, 1122 *bis*, 1122 *ter* e 1102 c.c.)

1. Uso dei beni comuni.....	»	205
2. Pari uso della cosa comune	»	210
3. Distinzione tra modificazioni e innovazioni	»	213
4. Innovazioni legittime e illegittime. Casistica.....	»	217
4.1. Modificazioni d'uso.....	»	221
5. Esecuzione di opere.....	»	223
6. Occupazione permanente e uso esclusivo del bene comune	»	224
7. Distinzioni tra innovazioni e opere di manutenzione.....	»	228
8. Decoro architettonico. Generalità	»	230
8.1. Pregio architettonico.....	»	236
8.2. Ascensore.....	»	236
8.3. Balconi.....	»	236
8.4. Canna fumaria	»	237
8.5. Chiusura a vetri di terrazzi. Veranda	»	238
8.6. Facciata.....	»	238
8.7. Infissi.....	»	239
8.8. Pianerottolo	»	239
8.9. Scala antincendi	»	239
8.10. Soppalco e opere interne.....	»	239
8.11. Stendimento di panni	»	240
8.12. Tenda.....	»	240
8.13. Apertura di porta. Trasformazione di finestra in porta finestra.....	»	240
8.14. Fasi di areazione e apparati di ventilazione	»	240
8.15. Cavedio	»	241
8.16. Grate antiintrusione	»	241

9. Alberi.....	» 241
10. Cessione dei diritti sulle cose comuni e locazione del bene esclusivo o condominiale	» 242
11. Concessione edilizia.....	» 246
12. Condonò edilizio.....	» 248
13. Muro – Modalità di uso.....	» 250
13.1. Apertura di porte, vedute o finestre	» 253
13.2. Abbattimento di un muro portante	» 257
13.3. Ampliamento ingresso di una bottega	» 257
13.4. Appoggio di costruzione al muro condominiale	» 258
13.5. Appoggio di insegne, targhe, cartelli e simili.....	» 259
13.6. Apposizione di vetrina.....	» 261
13.7. Appoggio e immissione di travi o catene.....	» 261
13.8. Armadio a muro.....	» 261
13.9. Atti emulativi	» 262
13.10. Conduttore.....	» 262
13.11. Contatori del gas e della luce	» 262
13.12. Impianti elettrici	» 262
13.13. Installazione condizionatore.....	» 262
13.14. Installazione di tubi	» 264
13.15. Luci	» 266
13.16. Porte scorrevoli.....	» 266
13.17. Apertura di fori per lo scorrimento delle acque piovane	» 267
13.18. Tenda parasole	» 267
13.19. Tubatura di scarico	» 267
13.20. Uscita di sicurezza	» 268
13.21. Cassette postali	» 268
13.22. Meccanismo foto cellulare.....	» 268
13.23. Centraline elettroniche e antenne TV	» 268
13.24. Reato di danneggiamento.....	» 268
13.25. Responsabilità del condominio concorrente con quella del costruttore-venditore.....	» 268
14. Facciata	» 272
15. Finestre e balconi – Apertura.....	» 274
15.1. Coltivazione di piante.....	» 276
15.2. Doppi vetri.....	» 277
15.3. Impianto di raffreddamento sul balcone	» 278
15.4. Inferriata ad una finestra	» 278
15.5. Infissi	» 278
15.6. Installazione di insegna nel vano finestra.....	» 278
15.7. Parapetti.....	» 278
15.8. Persiane.....	» 279
15.9. Modifica di una finestra in portafinestra	» 280
15.10. Stendimento di panni	» 280
15.11. Chiusura con telaio metallico	» 280
15.12. Tende.....	» 280
15.13. Trasformazione di finestra in porte o balconi.....	» 281
15.14. Lancio di oggetti dal balcone	» 282
15.15. Garanzia per vizi.....	» 283
15.16. Cambio di colore della facciata	» 283

16. Scale – Caduta.....	»	283
16.1. Incorporazione.....	»	285
16.2. Porta di accesso	»	286
16.3. Scala antincendi	»	286
16.4. Scala esterna. Scala a chiocciola.....	»	286
16.5. Sopraelevazione	»	286
16.6. Tappeti, piante o altri oggetti ornamentali	»	286
16.7. Deposito di biciclette nel sottoscala.....	»	287
16.8. Utilizzo delle scale da parte dei clienti di un locale commerciale.....	»	287
16.9. Chiusura con cancello	»	288
17. Pianerottolo – Apertura o chiusura porta.....	»	288
17.1. Apposizione di conduttura.....	»	289
17.2. Seconda porta	»	289
17.3. Telecamera	»	290
17.4. Trasformazione in terrazzino.....	»	290
17.5. Scivolo sul pavimento.....	»	290
18. Canna fumaria – Uso. Generalità.....	»	290
18.1. Fattispecie particolari	»	295
19. Cortile ed area comune – Uso. Generalità.....	»	297
19.1. Accesso ad immobile esclusivo	»	300
19.2. Accesso destinato ad automezzi	»	301
19.3. Scolo di acqua piovana.....	»	301
19.4. Animali.....	»	301
19.5. Annessione	»	302
19.6. Bocche di lupo	»	302
19.7. Carico e scarico delle merci.....	»	302
19.8. Centraline termiche	»	302
19.9. Interramento di cisterna e serbatoio	»	303
19.10. Costruzione di baracca in legno.....	»	303
19.11. Gioco dei bambini.....	»	304
19.12. Locazione ultranovennale.....	»	304
19.13. Parcheggio.....	»	304
19.14. Eliminazione di tratto di aiuola condominiale	»	307
19.15. Sostituzione della pavimentazione	»	307
19.16. Pensilina e terrazzo pensile	»	308
19.17. Occupazione con rampa di scale.....	»	309
19.18. Recinzione	»	309
19.19. Sexy shop	»	310
19.20. Spazio aereo	»	310
19.21. Tenda.....	»	310
19.22. Transennamento con paletti.....	»	311
19.23. Tavolini e sedie di pizzeria o bar	»	311
19.24. Copertura con tettoia	»	311
19.25. Permanenza dei gatti. Colonia felina	»	312
19.26. Incendio auto.....	»	313
19.27. Cassonetti della raccolta dei rifiuti.....	»	313
19.28. Installazione di cabine elettriche.....	»	313
19.29. Competenze territoriali	»	314
19.30. Omessa riparazione del cancello e turbativa nel possesso	»	314

20. Andito	»	314
21. Androne	»	314
22. Portone.....	»	316
23. Portico.....	»	317
24. Giardino.....	»	317
25. Solaio divisorio – Uso e modifiche. Generalità	»	318
25.1. Abbassamento.....	»	320
25.2. Sostituzione con solaio di minore spessore.....	»	321
25.3. Innalzamento	»	321
26. Lastrico solare, terrazza, tetto. Generalità	»	322
26.1. Chiusura a vetri.....	»	324
26.2. Comignolo.....	»	324
26.3. Copertura garage	»	325
26.4. Divieto di uso.....	»	325
26.5. Incorporazione.....	»	325
26.6. Danni per infiltrazioni	»	326
26.7. Mansarda e gazebo	»	329
26.8. Pannelli solari.....	»	329
26.9. Obblighi di manutenzione.....	»	330
26.10. Rinuncia all'uso.....	»	334
26.11. Legittimazione passiva.....	»	334
26.12. Sostituzione pavimentazione.....	»	334
26.13. Stazione radio – base per telefonia cellulare.....	»	334
26.14. Trasformazione del tetto in lastrico solare o in terrazza a livello	»	336
26.15. Vizi costruttivi.....	»	338
26.16. Box per alloggio caldaia	»	338
26.17. Unità immobiliare disposte “a schiera”	»	339
26.18. Passaggio di tubature.....	»	339
26.19. Apertura di abbaini nel tetto.....	»	339
26.20. Pergolato	»	339
26.21. Installazione caldaia.....	»	339
26.22. Serra	»	339
26.23. Impianto fotovoltaico	»	340
26.24. Fenomeni di condensa.....	»	340
26.25. Danni per la realizzazione di un’altana	»	341
27. Sottotetto.....	»	341
28. Sottosuolo – Generalità.....	»	345
28.1. Bocche di lupo	»	346
28.2. Cisterna	»	346
28.3. Abbassamento del solaio	»	347
28.4. Escavazione.....	»	347
28.5. Installazione tubi	»	348
28.6. Chiusura del pozzo comune.....	»	349
28.7. Costruzione di posti auto	»	349
28.8. Serbatoio per gasolio	»	350
28.9. Falda acquifera.....	»	350
29. Spazio aereo	»	350
30. Parcheggio – Uso – Particolarità – Androne carraio.....	»	352
30.1. Trasformazione di area comune alberata in parcheggio e di parcheggio in area edificabile.....	»	353

30.2. Assegnazione di posti fissi.....	»	354
30.3. Autocaravan.....	»	354
30.4. Autocisterna.....	»	354
30.5. Autorimesse interrante.....	»	355
30.6. Concessione del diritto di costruire.....	»	355
30.7. Invasione di marciapiede comunale.....	»	355
30.8. Quota millesimale.....	»	355
30.9. Motocicli.....	»	355
30.10. Prescrizione per non uso.....	»	356
30.11. Pagamento canone.....	»	357
30.12. Occupazione stabile abusiva.....	»	357
30.13. Parcheggio di velocipedi.....	»	357
30.14. Recinzione.....	»	357
30.15. Delibera sulle modalità di uso.....	»	358
30.16. Divieto di parcheggio fissato nel regolamento di condominio.....	»	359
30.17. Roulottes.....	»	360
30.18. Sanzioni pecuniarie.....	»	361
30.19. Uso frazionato.....	»	361
30.20. Uso turnario.....	»	361
30.21. Terzi estranei.....	»	363
30.22. Azione possessoria.....	»	364
30.23. Aumento dimensione autovettura.....	»	365
30.24. Portatore di handicap.....	»	365
30.25. Collocazione scivoli.....	»	365
30.26. Spazio di accesso al box-auto.....	»	365
30.27. Spazio di manovra.....	»	365
30.28. Seconda auto.....	»	366
30.29. Impedimento del passaggio ad un'altra auto. Violenza privata.....	»	366
30.30. Parcheggio selvaggio e segnaletica. Provvedimento abilitativo.....	»	366
30.31. Riduzione superficie autorimessa. Indennizzo.....	»	367
30.32. Distanza di sicurezza dei box.....	»	367
30.33. Androne carraio.....	»	367
30.34. Competenza giudiziaria.....	»	367
31. Distanze nel condominio – Normativa applicabile al condominio.....	»	368
31.1. Fattispecie particolari.....	»	371
31.2. Concessione edilizia.....	»	374
31.3. Interventi di riqualificazione energetica.....	»	375
31.4. Lesione del diritto di veduta.....	»	376
32. Azione dei singoli condomini.....	»	376
33. Controversie sulle modalità d'uso e sulla difesa dei beni comuni. Litisconsorzio....	»	379
34. Immissioni. Generalità.....	»	381
34.1. Casi particolari.....	»	386
34.2. Inquinamento acustico.....	»	390
34.3. Riscaldamento.....	»	393
34.4. Indennizzo.....	»	393
34.5. Azione negatoria.....	»	394
34.6. Celle frigorifere.....	»	395
34.7. Sala giochi.....	»	395
34.8. Suono di batteria o di pianoforte.....	»	395
34.9. Campi elettromagnetici.....	»	396

34.10. Rosticceria.....	» 397
34.11. Attività notturna	» 397
34.12. Emissioni di gas, vapore e fumo.....	» 397
34.13. Disturbo del riposo.....	» 401
34.14. Latrati del cane.....	» 405
34.15. Uso della lavatrice.....	» 405
34.16. Bar della movida	» 405
34.17. Competenza giudiziaria	» 407
34.18. Prova per testimoni	» 407
34.19. Risarcimento del danno	» 407
34.20. Condizionatore	» 407
34.21. Fuoco alla plastica in condominio	» 408
35. Divieti condominiali e posizione del conduttore.....	» 408
36. Intercapedine	» 411
37. Antenna - Generalità	» 411
37.1. Contenuto reale o personale del diritto all'antenna	» 415
37.2. Accesso al lastrico	» 416
37.3. Antenna centralizzata	» 416
37.4. Antenne collettive.....	» 417
37.5. Antenna ricetrasmittente.....	» 419
37.6. Attività radiofonica e televisiva	» 419
37.7. Centro per trasmissioni televisive.....	» 422
37.8. Immobile adiacente	» 422
37.9. Installazione sul balcone.....	» 422
37.10. Rinuncia al diritto	» 422
37.11. Spostamento.....	» 422
37.12. Autorizzazione o concessione edilizia	» 423
37.13. Telefonia mobile di nuova generazione.....	» 423
38. Veranda - Uso	» 423
38.1. Trasformazione di un balcone in veranda chiusa	» 426
38.2. Copertura del giardino comune	» 427
38.3. Appoggio al muro.....	» 427
38.4. Inferriata	» 428
38.5. Regolamento condominiale.....	» 428
39. Ascensore - Innovazione e autorizzazione dell'assemblea.....	» 428
39.1. Sostituzione del vecchio ascensore.....	» 430
39.2. Installazione a spese di uno o più condomini.....	» 431
39.3. Tromba delle scale e taglio del tetto.....	» 432
39.4. Accertamento del diritto del condomino.....	» 433
39.5. Diritti dell'inquilino.....	» 433
39.6. Ascensore esterno	» 434
39.7. Sostituzione argano e motore	» 436
39.8. Riduzione del piano di calpestio	» 436
39.9. Escavazione.....	» 436
39.10. Portatore di handicap.....	» 436
39.11. Presenza di handicappato nel condominio.....	» 441
39.12. Persone anziane	» 442
39.13. Grave infermità fisica del condomino.....	» 442
39.14. Servitù passiva.....	» 442
39.15. Sostituzione pulsante.....	» 442

39.16. Trasporto di carrozzine per bambini	»	442
39.17. Atrio comune.....	»	443
39.18. Servoscala.....	»	443
39.19. Edilizia residenziale pubblica.....	»	445
39.20. Contributi pubblici.....	»	446
39.21. Provvedimenti di urgenza	»	446
39.22. Rispetto delle prescrizioni antisismiche	»	446
39.23. Ascensore rumoroso	»	446
39.24. Ascensore fino all'ultimo piano.....	»	447
39.25. Vincolo di interesse artistico e storico	»	447
39.26. Ascensore difettoso.....	»	447
40. Riscaldamento - Orario di accensione	»	448
40.1. Adesione di tutti i condomini al distacco	»	448
40.2. Sostituzione di caldaia termica.....	»	448
40.3. Oneri per il conduttore	»	448
40.4. Prevenzione incendi	»	449
40.5. Interventi sui radiatori.....	»	449
40.6. Regolamento contrattuale ed appartamento disabitato	»	449
40.7. Regolazione del calore.....	»	449
40.8. Rinuncia e distacco dall'impianto centralizzato	»	449
40.9. Diritto di allacciamento.....	»	454
40.10. Spostamento e ricostruzione	»	454
40.11. Soppressione e risarcimento del danno	»	454
40.12. Sostituzione bruciatore.....	»	454
40.13. Costi di gestione.....	»	455
40.14. Ripristino del riscaldamento centralizzato.....	»	455
40.15. Atto emulativo	»	455
41. Citofono	»	456
42. Autoclave	»	456
43. Apertura e forzatura di una botola	»	458
44. Sporti.....	»	458
45. Passo carrabile	»	459
46. Scarichi e impianto fognario.....	»	460
47. Impianto idrico	»	462
48. Impianto del gas.....	»	464
49. Piscina	»	465
50. Mutamento della destinazione dell'appartamento	»	465
51. Chiusura e installazione di cancello	»	466
52. Serra	»	468
53. Centro culturale.....	»	468
54. Asciugabiancheria.....	»	468
55. Canne pattumiere	»	468
56. Campo da tennis	»	469
57. Vano ripostiglio.....	»	469
58. Forno.....	»	469
59. Fossa biologica.....	»	469
60. Animali	»	469
61. Alloggio del portiere.....	»	473
62. Pluviale comune.....	»	473

63. Ballatoio	» 474
64. Sottrazione illecita di energia elettrica	» 475
65. Opere abusive	» 475
66. Impianto di condizionamento	» 475
67. Impianto di videosorveglianza	» 478
68. Umidità di risalita al locale seminterrato	» 482
69. Danni da pozzetto di decantazione.....	» 482
70. Capacità dei condomini a testimoniare.....	» 482
71. Responsabilità per danni derivati da una caduta sul marciapiede antistante un edificio condominiale	» 482
72. Allaccio nuove utenze.....	» 483
73. Responsabilità per danni derivanti da appalti	» 483
74. Aggressione del portiere ad un condomino.....	» 483
75. Responsabilità del condomino per la morte di un operaio	» 483

Le innovazioni vietate (art. 1121 c.c.)

1. Innovazioni gravose o voluttuarie. Generalità.....	» 485
2. Dissenso del condomino.....	» 486
3. Particolari fattispecie.....	» 487

Divieto di eseguire opere che rechino danno alle cose comuni (art. 1122 c.c.)

1. Ambito di applicazione	» 491
2. Fattispecie particolari	» 498
3. Immissioni.....	» 500
4. Distanze nel condominio.....	» 502
5. Distanze – Fattispecie particolari.....	» 506
6. Cambio di destinazione d'uso	» 508
7. Secondo bagno in un appartamento	» 509
8. Apertura di un bar	» 509
9. Attività di <i>bed and breakfast</i>	» 509
10. Detenzione di animali.....	» 510
11. Asilo nido.....	» 510
12. Locale di lap dance.....	» 510
13. Installazione di allarme nel proprio appartamento	» 511

La ripartizione delle spese (art. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.)

1. Fondamento e natura dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali.....	» 521
2. Prova dell'esistenza del condominio	» 524
3. Perdurante operatività della delibera di spesa.....	» 524
4. Obbligazioni contratte dall'ex amministratore.....	» 525
5. Decorrenza della prescrizione del credito del condominio verso il condomino.....	» 525
6. Posizione dell'inquilino	» 526
7. Riconoscimento del debito.....	» 528
8. Luogo di pagamento dei contributi	» 528
9. Responsabilità solidale dei condomini – Solidarietà stabilita dall'art. 63 disp. att. c.c.	» 528
9.1. Obbligazioni del condominio nei confronti dei terzi	» 531
9.2. Diritto di rivalsa	» 540
9.3. Titolo esecutivo	» 540

9.4.	Opposizione del condomino a decreto ingiuntivo ottenuto dal creditore nei confronti del condominio	» 541
9.5.	I comproprietari di una unità immobiliare sono debitori solidali.....	» 542
9.6.	Appalto.....	» 542
9.7.	Pignorabilità somme su conto corrente intestato al condominio.....	» 543
9.8.	Nominativi dei condomini morosi.....	» 543
10.	Esonero dalle spese – Previsione del regolamento contrattuale o di una convenzione	» 544
10.1.	Innovazioni voluttuarie e gravose.....	» 546
10.2.	Il condomino non è esonerato per la mancata utilizzazione del bene comune	» 547
10.3.	Rinuncia alle cose comuni.....	» 548
10.4.	Spese di lite.....	» 549
11.	Morosità e contestazione del debito – Condomino apparente	» 550
11.1.	Non è valida la delibera di accollo ai condomini della quota del condomino moroso	» 554
11.2.	Diritto di ottenere l'esibizione di documenti contabili.....	» 555
11.3.	Sospensione dell'utilizzazione dei servizi comuni.....	» 556
11.4.	Pagamento a mezzo vaglia del contributo condominiale.....	» 557
11.5.	Pagamento dilazionato dei contributi	» 558
11.6.	Cessione del credito	» 558
11.7.	Fondo speciale ed azione esecutiva contro i morosi.....	» 558
11.8.	Condomino fallito	» 558
12.	Vendita dell'immobile locato. Rapporti tra venditore e acquirente.....	» 559
12.1.	Mancata comunicazione dell'acquisto.....	» 564
12.2.	Acquirente ai pubblici incanti	» 565
12.3.	Rivalsa per obbligazioni anteriori all'acquisto	» 565
12.4.	Attività di manutenzione.....	» 567
12.5.	Prescrizione	» 567
12.6.	Decreto ingiuntivo	» 567
13.	Spese e bilancio; questioni particolari – Aumento dei contributi previsti dal preventivo	» 568
13.1.	Conseguenze dell'approvazione dei conti in relazione all'azione contro l'amministratore del tempo.....	» 568
13.2.	Azione del condomino creditore anche per le spese processuali	» 569
13.3.	Spese preesistenti all'approvazione del bilancio	» 569
13.4.	Ratifica di spesa vantaggiosa	» 569
13.5.	Debito ereditario.....	» 570
13.6.	Promissario acquirente	» 570
13.7.	Dichiarazione di voler beneficiare di una innovazione gravosa.....	» 570
13.8.	Spese di manutenzione	» 571
13.9.	Condominio minimo	» 571
13.10.	Criteri per cassa o per competenza	» 572
14.	Ripartizione delle spese comuni – Modifica dei criteri legali.....	» 572
14.1.	Modifica dei criteri con regolamento contrattuale.....	» 574
14.2.	Deroga tramite comportamento concludente	» 576
14.3.	Previsione pluriennale di spesa	» 578
14.4.	Condominio parziale	» 579
14.5.	Piccolo condominio.....	» 581
14.6.	Ripartizione della spesa derivante da obbligo risarcitorio del condomino ...	» 581
14.7.	Pagamento spese di lite	» 583
14.8.	Contribuzione per le spese generali.....	» 584
14.9.	Pagamento contributi con bonifico bancario	» 586

14.10.	Maggiorazione spese condominiali per uso più intenso.....	»	586
14.11.	Spese necessarie per la conservazione e il godimento delle cose comuni.....	»	586
14.12.	Spese per la difesa delle parti comuni dagli agenti atmosferici.....	»	589
14.13.	Tabelle millesimali. Assenza e modifica	»	589
14.14.	Istituzione di un fondo speciale	»	591
14.15.	Nudo proprietario e usufruttuario.....	»	593
15.	Muri, facciate, balconi – Muri maestri.....	»	597
15.1.	Pareti perimetrali.....	»	597
15.2.	Muri che delimitano le chiostrine	»	598
15.3.	Muri che delimitano i giardini.....	»	598
15.4.	Facciata	»	598
15.5.	Balconi e finestre	»	599
15.6.	Muri delimitativi del vano scale	»	601
15.7.	Facciate delle villette a schiera	»	602
15.8.	Cappotto	»	602
16.	Scale, androne, ballatoio – Manutenzione, illuminazione e pulizia delle scale	»	602
16.1.	Spese a carico del piano terreno e dei locali esterni.....	»	607
16.2.	Ballatoi delle case a ringhiera	»	608
17.	Portone.....	»	608
18.	Lastrici, terrazze, coperture – Lastrico solare.....	»	609
18.1.	Lastrico di uso esclusivo.....	»	613
18.2.	Terrazza a livello	»	616
18.3.	Tetto	»	617
18.4.	Mansarda.....	»	619
18.5.	Rinuncia alla proprietà del lastrico solare.....	»	619
18.6.	Parapetti.....	»	619
18.7.	Muretti di recinzione.....	»	621
18.8.	Terrazza attrezzata e corredata da aiuole in muratura	»	621
18.9.	Parte aggettante del piano attico.....	»	621
18.10.	Terrazza che ha anche la funzione di raccolta delle acque di scolo	»	622
18.11.	Danni a terzi.....	»	622
18.12.	Responsabilità del condominio concorrente con l'appaltatore. Azione contro il costruttore.....	»	624
18.13.	Spesa urgente	»	627
18.14.	Supercondominio	»	628
19.	Soffitti, volte, solai – Criteri di ripartizione	»	629
19.1.	Crollo del solaio	»	631
19.2.	Deroga convenzionale	»	632
19.3.	Responsabilità del singolo condomino	»	632
19.4.	Integrazione del contraddittorio	»	633
20.	Box e locali sotterranei – Riparazione e manutenzione della copertura.....	»	633
20.1.	Condominio parziale	»	637
21.	Autoclave, acqua – Installazione autoclave.....	»	639
21.1.	Erogazione dell'acqua.....	»	640
21.2.	Sollevamento acqua di falda.....	»	641
22.	Riscaldamento – Criteri legali	»	641
22.1.	Spese per la conservazione dell' impianto e spese di esercizio	»	643
22.2.	Costruzione di un nuovo impianto	»	644
22.3.	Distacco.....	»	644

22.4.	Impianto non funzionante.....	»	649
22.5.	Diramazioni interne.....	»	651
22.6.	Comproprietario.....	»	651
22.7.	Conduttore.....	»	651
22.8.	Rapporti con il fornitore per l'acquisto del gasolio.....	»	652
22.9.	Sostituzione e adeguamento caldaia e centrale termica.....	»	652
22.10.	Box auto.....	»	653
22.11.	Regolamento di condominio.....	»	653
22.12.	Termoregolamentazione.....	»	653
22.13.	Unità immobiliare non allacciata.....	»	654
22.14.	Sottotetto.....	»	654
22.15.	Valvole termostatiche.....	»	654
22.16.	Carente manutenzione. Provvedimento di urgenza.....	»	654
23.	Ascensore – Installazione o rifacimento.....	»	654
23.1.	Manutenzione.....	»	658
23.2.	Modificazioni e migliorie.....	»	660
23.3.	Adeguamento.....	»	660
23.4.	Astensione dall'uso.....	»	661
23.5.	Usufruttuario e nudo proprietario.....	»	661
23.6.	Piano terreno e negozi.....	»	663
23.7.	Regolamento di condominio.....	»	664
23.8.	Spese per il consumo dell'energia elettrica.....	»	665
23.9.	Nuovi proprietari.....	»	665
24.	Portierato - Criteri legali.....	»	665
24.1.	Negozi.....	»	666
24.2.	Notturno.....	»	667
24.3.	Indennità di licenziamento.....	»	668
24.4.	Contributi Inps.....	»	668
25.	Spese diverse - Amministrazione condominiale; oneri del conduttore.....	»	668
25.1.	Assicurazione fabbricato. Oneri per il conduttore.....	»	669
25.2.	Antenna televisiva.....	»	670
25.3.	Unica esazione della quota per lavori condominiali.....	»	671
25.4.	Canali di scarico e fognature.....	»	671
25.5.	Supercondominio.....	»	673
25.6.	Cooperativa edilizia.....	»	674
25.7.	Spese legali.....	»	675
25.8.	Canna fumaria.....	»	675
25.9.	Raccolta e rimozione dei rifiuti.....	»	675
25.10.	Piscina, giardino.....	»	676
25.11.	Sottofondazioni.....	»	677
25.12.	Porte tagliafuoco.....	»	677
25.13.	Potatura di alberi.....	»	677
25.14.	Fossati.....	»	677
25.15.	Citofono.....	»	678
25.16.	Acqua.....	»	678
25.17.	Vespaio.....	»	679
25.18.	Vestibolo.....	»	679
25.19.	Cavedio.....	»	679
25.20.	Impianto elettrico.....	»	680

25.21. Passo carrabile	» 680
25.22. Manutenzione del cancello nel condominio parziale	» 681
25.23. Pannelli solari.....	» 681
26. Esazione delle quote condominiali. Decreto ingiuntivo – Approvazione dello stato di ripartizione.....	» 681
26.1. Prospetti mensili	» 682
26.2. Spese straordinarie.....	» 682
26.3. Competenza giudiziaria	» 683
26.4. Produzione in giudizio del verbale di approvazione del rendiconto e della spesa	» 683
26.5. Apparente condomino.....	» 684
26.6. Impugnazione della delibera condominiale.....	» 685
26.7. Non è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea.....	» 688
26.8. Sospensione dell'esecutorietà.....	» 690
26.9. Spese relative ad innovazioni	» 690
26.10. (<i>Segue</i>) Pagamento tardivo	» 691
26.11. Saldi passivi esercizi precedenti	» 691
26.12. Espropriazione.....	» 691
26.13. Manutenzione straordinaria di beni di proprietà esclusiva.....	» 691
26.14. Compensazione.....	» 691
26.15. Rinuncia	» 692
26.16. Legittimazione acquirente.....	» 692
26.17. Divieto del frazionamento del credito	» 692
27. Questioni particolari – Scelta dell'impresa appaltatrice dei lavori	» 692
28. Consulenza tecnica	» 692
29. Contributo pubblico per i danni dal terremoto	» 693
30. Clausola compromissoria.....	» 693
31. Multiproprietà.....	» 694
32. Provvedimenti di urgenza.....	» 694
33. Bachecca condominiale e condomini morosi	» 695
34. Diffamazione del condomino moroso.....	» 697
35. Spese comuni nei Consorzi.....	» 697
36. Sito Internet	» 697
37. Ponteggi	» 698
38. Tosap.....	» 698

Diritto di sopraelevazione (art. 1127 c.c.)

1. Nozione giuridica	» 702
2. Diritti del condomino.....	» 704
3. Diritti del terzo estraneo al condominio	» 706
4. Indivisibilità	» 707
5. Derogabilità della normativa	» 707
6. Limiti legali – Condizioni statiche.....	» 707
6.1. Decoro architettonico.....	» 709
6.2. Diminuzione aria e luce.....	» 711
7. Accessione.....	» 712
8. Facoltà di costruire più piani	» 712
9. Responsabilità da atto lecito.....	» 713

10. Distanze legali	» 714
11. Autorizzazione preventiva	» 715
12. Nuovo lastrico.....	» 716
13. Norme antisismiche	» 716
14. Riserva del costruttore.....	» 718
15. Revisione delle tabelle millesimali.....	» 718
16. Soffitta	» 719
17. Scala comune	» 719
18. Muri perimetrali.....	» 720
19. Pertinenze	» 720
20. Trasformazione tetto spiovente	» 720
21. Divisione orizzontale	» 722
22. Trasformazione di finestra in porta	» 722
23. Terrazza con mansarda	» 723
24. Veranda a vetri	» 723
25. Terrazza realizzata per effetto di sopraelevazione	» 724
26. Trasformazione di soffitta inabitabile in appartamento	» 724
27. Struttura in alluminio	» 725
28. Indennità di sopraelevazione – Fondamento e legittimazione attiva.....	» 726
28.1. Determinazione.....	» 727
28.2. Momento dell'obbligazione.....	» 730
28.3. Terrazza a livello	» 730
28.4. Rinuncia	» 730
28.5. Pluralità di edifici	» 731
28.6. Costruzione di più piani.....	» 731
28.7. Aventi causa	» 732
28.8. Interessi e svalutazione monetaria.....	» 732
28.9. Ammezzati	» 732
28.10. Cantine	» 733
28.11. Pensiline.....	» 733
28.12. Sottotetto	» 733
28.13. Regolamento edilizio e concessione edilizia	» 733
29. Azioni giudiziarie - Sopraelevazione abusiva.....	» 734
29.1. Opposizione.....	» 734
29.2. Demolizione opera illegittima	» 734
29.3. Azione possessoria.....	» 736
29.4. Prescrizione dell'azione	» 736

Perimento e ricostruzione dell'edificio (art. 1128 c.c.)

1. Perimento dell'edificio e successiva ricostruzione.....	» 739
2. Perimento dell'edificio e mancata ricostruzione	» 739
3. Perimento parziale e ricostruzione.....	» 740
4. Vendita all'asta del suolo e dei materiali.....	» 743
5. Volontaria demolizione.....	» 744
6. Diritti dominicali preesistenti.....	» 744
7. Conflitto e volontà che prevale	» 745
8. Azione del condomino.....	» 745
9. Il diritto non si prescrive	» 745
10. Cessione dei diritti	» 746

11. Accessione.....	» 747
12. Atto emulativo	» 749
13. Responsabilità dell'amministratore	» 749
14. Evento sismico	» 750
15. Litisconsorzio necessario	» 750

La nomina e la revoca dell'amministratore (art. 1129 c.c.)

1. Rapporto di mandato.....	» 759
2. Fiduciario	» 763
3. Sostituto	» 763
4. Amministratore di fatto	» 764
5. La nomina - Obbligatorietà	» 765
5.1. Maggioranza assembleare	» 766
5.2. Conferma tacita	» 767
5.3. Usufruttuario e nudo proprietario.....	» 769
5.4. Condominio minimo	» 769
5.5. La nomina prescinde dall'approvazione del regolamento e delle tabelle millesimali	» 770
5.6. Annotazione in apposito registro.....	» 770
5.7. Accettazione	» 771
5.8. Inesistenza del condominio	» 772
5.9. Domicilio dell'amministratore	» 772
5.10. Curatore speciale.....	» 773
5.11. Inquilino	» 774
5.12. Provvedimento di urgenza	» 774
5.13. I nuovi requisiti dell'amministratore	» 775
5.14. La targa dell'amministratore.....	» 776
6. La durata	» 776
6.1. Amministratore scaduto o dimissionario	» 776
6.2. Restituzione di documentazione dall'amministratore non confermato	» 778
6.3. Nuovo amministratore e giudizio in corso	» 779
6.4. Ricorso per cassazione	» 780
7. Le diverse tipologie di amministratore – Incompatibilità e divieti	» 780
7.1. Consiglio di condominio.....	» 781
7.2. Riserva del costruttore	» 782
7.3. Persona giuridica.....	» 782
7.4. Società di capitali	» 783
7.5. Società di persone	» 785
7.6. Studio immobiliare.....	» 785
7.7. Impiegato dello Stato	» 785
7.8. Regolamento contrattuale	» 785
7.9. Società consortile	» 785
8. Supercondominio	» 785
8.1. Collegio composto dagli amministratori dei condominii separati.....	» 787
8.2. Rappresentante nell'assemblea generale	» 787
8.3. Gestione di una centrale termica al servizio di più edifici.....	» 788
9. La revoca – Per giusta causa. Autorità giudiziaria.....	» 788
9.1. Revoca <i>ad nutum</i>	» 794
9.2. Revoca e risarcimento dei danni	» 795

9.3. Conto personale	» 796
9.4. Conto intestato a società	» 797
9.5. Omessa informazione dei condomini	» 797
9.6. Irregolarità senza danni per il condominio	» 797
9.7. Ritardo nella convocazione	» 797
9.8. Amministratore revocato. Restituzione di somme	» 797
9.9. Parziale compenso	» 798
9.10. Posizione degli acquirenti	» 798
9.11. Divieto di nomina dell'amministratore revocato	» 798
9.12. Ritardo nel bilancio	» 799
9.13. <i>Prorogatio</i> dei poteri dell'amministratore revocato	» 799
10. Procedimento di revoca – Natura del provvedimento	» 799
10.1. Soggetto legittimato a contraddire	» 800
10.2. Litisconsorzio	» 801
10.3. Assistenza legale	» 801
10.4. Spese legali e giudiziali	» 802
10.5. Ricorso per cassazione	» 803
11. Amministratore giudiziario – Casi di nomina	» 807
11.1. Poteri	» 809
11.2. Modalità di nomina	» 809
11.3. Procedimento di nomina	» 810
11.4. Revoca assembleare dell'amministratore giudiziario	» 812
11.5. Legittimazione dell'amministratore scaduto	» 813
11.6. Piccolo condominio	» 814
11.7. Conduttore	» 814
12. Il compenso – Mandato oneroso	» 814
12.1. Amministratore scaduto o contestato	» 816
12.2. Determinazione del compenso	» 817
12.3. Regolamento di condominio	» 818
12.4. Oneri a carico del conduttore	» 818
12.5. Lavori di manutenzione straordinaria	» 819
12.6. Soggezione ad IVA e regime fiscale	» 820
12.7. Il compenso include la partecipazione all'assemblea	» 820
12.8. Dipendente statale	» 821
12.9. Mancata approvazione del bilancio	» 822
13. Amministratore <i>ad acta</i>	» 822
14. Registro di nomina e di revoca	» 822

Poteri e responsabilità dell'amministratore (art. 1130, 1130 *bis* c.c., 63, 71-ter disp. att.)

1. Esecuzione delle delibere condominiali – Limiti dell'obbligo dell'amministratore..	» 829
1.1. Esecuzione dei lavori	» 830
1.2. Riparazione del tetto	» 831
1.3. Spoglio	» 831
2. Osservanza del regolamento di condominio e disciplina dell'uso delle parti comuni	» 832
3. Ulteriori attribuzioni – Maggiori poteri	» 834
3.1. Modifiche	» 835
3.2. Stipula di contratti	» 835
3.3. Vigilanza sui servizi	» 837

3.4. Beni e servizi inclusi o esclusi dalle incombenze dell'amministratore	» 837
3.5. Effetti sui contratti della sostituzione dell'amministratore.....	» 838
4. Obblighi di gestione, contabilità e rendiconto	» 838
4.1. Tenuta e conservazione delle scritture contabili	» 842
4.2. Controllo del condomino sulla contabilità.....	» 842
4.3. Esclusione di un diritto di ritenzione in favore dell'amministratore uscente .	» 846
4.4. Presentazione del rendiconto al nuovo amministratore	» 846
4.5. Rimborso delle anticipazioni	» 847
4.6. Obbligazioni assunte verso i terzi.....	» 849
4.7. Provvedimento d'urgenza o decreto ingiuntivo per la restituzione della documentazione	» 850
4.8. Mancanza di fondi.....	» 852
4.9. Ratifica di spesa non autorizzata.....	» 852
4.10. Gestione di fatto del condomino.....	» 852
4.11. Condomino apparente	» 853
4.12. Lavori urgenti.....	» 854
4.13. Nomina del revisore condominiale.....	» 855
4.14. Verbale di passaggio delle consegne e prova dei crediti dell'ex amministratore.....	» 856
4.15. Conto corrente	» 856
4.16. Rendiconto approvato con disavanzo	» 858
5. Riscossione dei contributi e adempimenti – Poteri dell'amministratore.....	» 858
5.1. Spese straordinarie	» 863
5.2. Incapacità dei condomini di testimoniare.....	» 863
5.3. Condominio di gestione.....	» 863
5.4. Adempimenti fiscali	» 864
5.5. Obbligo a stipulare una polizza assicurativa	» 865
5.6. Partecipazione a progetti	» 866
5.7. Conduttore.....	» 866
6. Responsabilità dell'amministratore – Non sussiste nel caso di abuso del condomino. »	866
6.1. Le competenze legali dovute dal condominio.....	» 867
6.2. Conoscenza dei proprietari – Obblighi dell'amministratore.....	» 867
6.3. Opere di trasformazione dell'impianto termico.....	» 869
6.4. Mancata tempestiva informazione ai condomini	» 870
6.5. Insussistenza dell'obbligo di costituirsi in giudizio dell'ex amministratore....	» 870
6.6. Assunzione di portiere iscritto nell'apposito registro di pubblica sicurezza ..	» 871
6.7. Richiesta di riduzione delle spese di riscaldamento.....	» 871
6.8. Danno causato dalla tracimazione dei pozzetti.....	» 871
6.9. Omessa azione per violazioni del regolamento	» 871
6.10. Rimozione targa.....	» 871
6.11. Intervento del soccorso stradale per la rimozione di auto parcheggiate nel cortile.....	» 872
6.12. Risarcimento del danno	» 872
6.13. Controllo manutenzione lastrico	» 872
6.14. Restituzione di somme non correttamente contabilizzate.....	» 872
6.15. Responsabilità per mancata riscossione dei contributi.....	» 872
7. Responsabilità penale e amministrativa – Canna fumaria	» 872
7.1. Collaudo dell'impianto di riscaldamento	» 874
7.2. Rumori derivanti dall'impianto di riscaldamento	» 874

7.3. Omissioni contributive.....	»	874
7.4. In genere: rovina di parti comuni. Caso specifico: disfunzioni impianto fognario.....	»	875
7.5. Sicurezza nei luoghi di lavoro.....	»	876
7.6. Obbligo di transennare le zone pericolanti.....	»	877
7.7. Diffamazione.....	»	877
7.8. Prevenzione incendi.....	»	878
7.9. Reati dell'amministratore. Colpa cosciente e dolo.....	»	878
8. Azioni nei confronti dell'amministratore – Responsabilità per omesso versamento dei contributi previdenziali.....	»	878
8.1. Inerzia dell'amministratore.....	»	879
8.2. Azione contro i provvedimenti dell'amministratore.....	»	879
8.3. Provvedimenti di urgenza.....	»	880
9. Lavori condominiali – Manutenzione ordinaria.....	»	880
9.1. Manutenzione straordinaria.....	»	881
9.2. Condominio minimo.....	»	883
10. Contratto decennale di manutenzione.....	»	884
10.1. Interessi moratori in caso di ritardo nei pagamenti.....	»	885
10.2. Contratto di appalto e azione diretta contro i condomini.....	»	885
10.3. Responsabilità dell'amministratore per il risarcimento dei danni per omessa manutenzione.....	»	885
11. Casi particolari – Affissione di scritti nell'atrio dello stabile.....	»	885
11.1. Pagamento del corrispettivo a mezzo di cambiali.....	»	886
11.2. Conclusione di un contratto di locazione di un appartamento condominiale.....	»	886
11.3. Deleghe in bianco per la modifica delle spese già approvate.....	»	887
11.4. Stipula di mutui e apertura di credito.....	»	887
11.5. Polizza assicurativa dello stabile condominiale.....	»	888
11.6. Licenziamento del portiere.....	»	889
12. Normativa sui consumatori.....	»	889
13. Potere dell'amministratore per l'abbattimento di una pensilina comune.....	»	891
14. Appropriazione indebita.....	»	891
15. Risarcimento del danno per la caduta di un condomino in una buca del cortile.....	»	893
16. Responsabilità per gli sgravi fiscali.....	»	893
17. Ricognizione del debito.....	»	893
18. Diffamazione nei confronti dell'amministratore.....	»	894
19. Ricorso contro i provvedimenti adottati dall'amministratore.....	»	895
20. Condomini morosi e sospensione dei servizi comuni.....	»	895
21. Comunicazione dei nomi dei morosi ai creditori.....	»	896
22. Mancanza dell'amministratore. Doveri dei condomini.....	»	896
23. Obbligo dell'amministratore di utilizzare la pec.....	»	897
24. Raccolta differenziata.....	»	897
25. Consultazione dei registri condominiali.....	»	897
26. Anagrafe condominiale e conduttori.....	»	898
27. Azione per danni all'immagine contro un fornitore.....	»	898
28. Abbattimento alberi.....	»	899
29. Risarcimento del danno per affissione in bacheca dei nominativi dei condomini morosi.....	»	899
30. Blatte in condominio.....	»	899

La rappresentanza del condominio (art. 1131 c.c.)

1. Rappresentanza attiva. Poteri dell'amministratore – Natura e limiti.....	» 903
1.1. Azione dei condomini.....	» 908
1.2. Azione contro il condomino per l'abuso della cosa comune.....	» 910
1.3. Esecuzione di delibera.....	» 910
1.4. Osservanza del regolamento.....	» 911
1.5. Ratifica dell'assemblea.....	» 912
1.6. Potere conferito a persona diversa dall'amministratore.....	» 913
1.7. Azione e rapporti con il precedente amministratore.....	» 914
1.8. Determinazione delle tabelle millesimali.....	» 915
1.9. Scadenza del mandato e dimissioni dell'amministratore.....	» 916
1.10. Nullità della delibera autorizzativa.....	» 917
1.11. Rimozione di opera abusiva.....	» 917
1.12. Azione per la riscossione dei contributi.....	» 918
1.13. Richiesta di decreto ingiuntivo.....	» 919
1.14. Mutamento in corso di causa della persona dell'amministratore.....	» 920
1.15. Illeggibilità della firma dell'amministratore – Validità dell'atto.....	» 920
2. Rappresentanza attiva. Azioni petitorie. Tutela della cosa comune e diritti esclusivi.....	» 921
2.1. <i>Actio confessoria o negatoria servitutis</i>	» 922
2.2. Rispetto delle distanze legali.....	» 923
2.3. Demolizione di una sopraelevazione.....	» 923
2.4. Apertura accessi e rimessione in pristino del cortile.....	» 924
2.5. Tutela del decoro architettonico.....	» 924
3. Rappresentanza attiva. Azioni possessorie – Poteri dell'amministratore.....	» 925
3.1. Azione di spoglio contro un condomino.....	» 925
3.2. Aerei esterni.....	» 926
4. Azione contro il costruttore o l'appaltatore – Legittimazione attiva.....	» 926
4.1. Garanzia per vizi.....	» 926
4.2. Rovina e gravi difetti di costruzione.....	» 927
4.3. Azione di danno temuto.....	» 929
4.4. Certificati di abitabilità e agibilità.....	» 930
4.5. Alloggio del portiere.....	» 930
4.6. Facciata dell'edificio.....	» 931
5. Rappresentanza attiva. Risarcimento dei danni – Conservazione delle parti comuni.....	» 931
5.1. Azione per il deprezzamento delle parti comuni.....	» 932
5.2. Azione di danni contro l'impresa appaltatrice.....	» 932
5.3. Diritto alla salute dei condomini.....	» 933
5.4. Costituzione parte civile.....	» 933
6. Impugnativa delle sentenze.....	» 933
6.1. Amministratore cessato dalla carica.....	» 933
6.2. Successivi gradi di giurisdizione.....	» 934
6.3. Impugnativa dei singoli condomini.....	» 934
7. Rappresentanza attiva. Casi particolari. Acquisizione aree di parcheggio.....	» 935
7.1. Ascensore.....	» 935
7.2. Rilascio della casa del portiere.....	» 935
7.3. Uso del cortile che serve da copertura.....	» 936
7.4. Costruzione senza licenza.....	» 936
7.5. Divisione dell'area comune.....	» 936
7.6. Modifiche alla facciata.....	» 937

7.7.	Rivalsa verso il precedente amministratore.....	»	937
7.8.	Allacciamento di scarichi.....	»	937
7.9.	Azione avverso l'escavazione del sottosuolo effettuata dai proprietari di locali sotterranei.....	»	937
7.10.	Veranda abusiva.....	»	938
7.11.	Destinazione dell'autorimessa.....	»	938
7.12.	Rapporti con l'assicurazione.....	»	938
7.13.	Infiltrazioni.....	»	938
7.14.	Manutenzione straordinaria.....	»	939
7.15.	Transazione.....	»	939
7.16.	Equo indennizzo.....	»	939
7.17.	Sanzione pecuniaria edilizia.....	»	939
7.18.	Impugnativa concessione edilizia.....	»	939
7.19.	Finestre abusive.....	»	940
7.20.	Presentazione di querela.....	»	940
7.21.	Restituzione di beni concessi in comodato.....	»	940
7.22.	Impugnativa delle previsioni urbanistiche.....	»	940
8.	Rappresentanza passiva. Poteri dell'amministratore – Natura e limiti.....	»	940
8.1.	Legittimazione nel caso di sospensione dalla carica.....	»	946
8.2.	Azione del condomino.....	»	946
8.3.	Condominio parziale.....	»	946
8.4.	Separazione del condominio.....	»	947
8.5.	Efficacia della sentenza emessa nei confronti dell'amministratore.....	»	947
8.6.	Impugnativa per l'annullamento della delibera.....	»	947
8.7.	Informativa della causa ai condomini.....	»	948
8.8.	Gravami.....	»	948
8.9.	Morte dell'amministratore.....	»	949
8.10.	Curatore speciale.....	»	949
9.	Chiamata del terzo.....	»	949
10.	Rappresentanza passiva. Azioni petitorie – Azione di revindica.....	»	950
10.1.	Azioni negatorie e confessorie.....	»	950
11.	Rappresentanza passiva. Azioni possessorie.....	»	951
11.1.	Azione di manutenzione proposta dal condomino.....	»	951
11.2.	Azione di spoglio proposta da un terzo.....	»	952
12.	Gestione e spese – Ripartizione delle spese.....	»	952
12.1.	Gestione del servizio di riscaldamento.....	»	952
12.2.	Rimborso anticipazioni ex amministratore.....	»	953
13.	Rappresentanza passiva. Casi particolari – Infiltrazioni provenienti dalla terrazza.....	»	953
13.1.	Proprietà esclusiva di parte del sottotetto.....	»	954
13.2.	Uso del parcheggio.....	»	954
13.3.	Distacco e trasformazione dell'impianto di riscaldamento.....	»	955
13.4.	Balconi.....	»	955
13.5.	Colonna fecale.....	»	955
13.6.	Uso dei muri condominiali.....	»	955
13.7.	Accertamento di servitù.....	»	955
13.8.	Impugnazione della sentenza avente ad oggetto la gestione condominiale... ..	»	955
13.9.	Riparazione del muro condominiale.....	»	956
13.10.	Sopraelevazione.....	»	956
13.11.	Responsabilità appaltatore e direttore dei lavori.....	»	956

14. Provvedimenti di urgenza.....	» 956
15. Comproprietari	» 957

Il condominio dissenziente sulla lite (art. 1132 c.c.)

1. Dissenso rispetto alle liti – Modalità di manifestazione del dissenso	» 959
2. Onere della prova del dissenso	» 962
3. Termine di decadenza.....	» 963
4. Dissenso da lite proposta dal terzo per difetto di manutenzione ordinaria di una parte comune	» 963

I provvedimenti dell'amministratore (art. 1133 c.c.)

1. Rinvio	» 964
-----------------	-------

Le spese sostenute dal condomino (art. 1134 c.c.)

1. Credito del condomino per spese urgenti.....	» 966
2. Condominio minimo.....	» 969
3. Azione di arricchimento senza causa	» 971
4. Quali sono le opere urgenti.....	» 971
5. Spese non urgenti	» 972
6. Il credito del condomino non è di valore.....	» 973

I poteri dell'assemblea (art. 1135 c.c.)

1. Le attribuzioni e i poteri dell'assemblea. Fattispecie particolari	» 977
1.1. Consiglio o Commissione dei condomini	» 978
1.2. Soppressione dell'uso di una cosa comune o di un servizio comune	» 979
1.3. Limitazione della destinazione della proprietà individuale	» 980
1.4. Uso particolare del bene comune.....	» 981
1.5. Acquisto di un immobile.....	» 982
1.6. Interpretazione autentica del regolamento di condominio.....	» 982
1.7. Conferimento di poteri processuali all'amministratore per i diritti esclusivi	» 982
1.8. Atto di ricognizione di debito.....	» 983
1.9. Locazione del bene comune.....	» 983
1.10. Concessione gratuita a terzi di un bene comune	» 984
1.11. Opere di manutenzione straordinaria e ordinaria.....	» 985
1.12. Affrancazione di una parte comune da una servitù.....	» 988
1.13. Assemblea dei conduttori	» 988
1.14. Transazione.....	» 989
1.15. Collaborazione a progetti e iniziative territoriali	» 990
1.16. Concessione in comodato	» 990
2. Attribuzioni dell'assemblea sul servizio di riscaldamento – Trasformazione dell'impianto. Approvazione del progetto e relazione tecnica.....	» 991
2.1. Dimissione dell'impianto centralizzato – Obblighi del locatore.....	» 993
2.2. Carenza dei requisiti tecnici dell'impianto.....	» 993
2.3. Delibera di non porre in funzione l'impianto di riscaldamento.....	» 994
2.4. Sospensione <i>sine die</i> del servizio giustificata dallo stato di usura	» 994
2.5. Funzionamento limitato ai locali condominiali.....	» 994
2.6. Collocazione delle tubazioni comuni in un locale di proprietà esclusiva	» 994

2.7. Soppressione dell'impianto centralizzato dell'acqua calda	» 995
3. Attribuzioni dell'assemblea sul parcheggio delle auto – Destinazione del bene di proprietà comune.....	» 995
3.1. Modifica di area comune da parco giardino a parcheggio	» 998
3.2. Trasformazione di area destinata a parcheggio in area edificabile	» 998
3.3. Uso a parcheggio del cortile comune con pagamento di corrispettivo	» 999
3.4. Costruzione di box auto nel sottosuolo.....	» 999
3.5. Destinazione a parcheggio di aree condominiali scoperte.....	» 1001
3.6. Nomina di commissario <i>ad acta</i> per la sosta e il parcheggio.....	» 1002
3.7. Divieto di uso turnario.....	» 1002
4. Attribuzioni dell'assemblea sulla gestione condominiale e sulla ripartizione delle spese – Modifica dei criteri legali	» 1002
4.1. Approvazione delle tabelle millesimali.....	» 1003
4.2. Modifica provvisoria delle tabelle millesimali.....	» 1005
4.3. Approvazione del preventivo o del consuntivo.....	» 1006
4.4. Compenso dell'amministratore.....	» 1009
4.5. Ratifica di spesa non autorizzata.....	» 1009
4.6. Accantonamento di un fondo di riserva per spese.....	» 1010
4.7. Spesa fiscale.....	» 1010
4.8. Penali per i morosi	» 1010
5. Attribuzioni dell'assemblea sull'esecuzione di lavori sui beni comuni – Poteri assembleari e modifica dei criteri di esecuzione di lavori già deliberati dal condominio.....	» 1011
5.1. Esecuzione di lavori non autorizzati.....	» 1011
5.2. Riparazione del lastrico solare – Appartamento su due livelli.....	» 1012
5.3. Riparazione del terrazzo di proprietà esclusiva.....	» 1012
5.4. Lavori di manutenzione di un cortile comune che funga da copertura di un sottostante locale	» 1012
5.5. Scelta dell'impresa.....	» 1015
6. Attribuzioni. Fattispecie particolari – Costruzione di una veranda.....	» 1016
6.1. Chiusura con cancello di un'area di accesso allo stabile condominiale	» 1016
6.2. Recinzione di bene di proprietà esclusiva di un condomino.....	» 1017
6.3. Installazione di una tettoia o di un manufatto sopra l'attico privato di un condomino.....	» 1017
6.4. Modifica delle modalità di attuazione del servizio di smaltimento dei rifiuti.....	» 1018
6.5. Chiusura dell'accesso ai solai.....	» 1018
6.6. Rimozione della porta installata per la sicurezza di un appartamento.....	» 1018
6.7. Copertura di una terrazza di proprietà esclusiva	» 1019
6.8. Impedimento dell'uso del cortile condominiale secondo le modalità previste dal regolamento.....	» 1019
6.9. Istituzione e soppressione del portierato. Revoca del licenziamento del portiere disposto dall'amministratore.....	» 1020
6.10. Mantenimento e rinnovazione di manufatti relativi ad un "campo di calcio" in condominio	» 1020
6.11. Indicazione con tassatività delle caratteristiche delle tende da sole.....	» 1020
6.12. Stipula di un contratto decennale di manutenzione degli ascensori.....	» 1021
6.13. Iscrizione del condomino all'associazione della proprietà edilizia.....	» 1021
6.14. Installazione di un elettrocomando	» 1021
6.15. Installazione di una canna fumaria	» 1021
6.16. Ristrutturazione dell'impianto fognario	» 1022
6.17. <i>Bed and breakfast</i>	» 1022

6.18. Videosorveglianza.....	» 1023
6.19. Servitù di pubblico passaggio.....	» 1025
6.20. Telefono amministratore.....	» 1025
6.21. Allacci ai servizi comuni.....	» 1026
6.22. Installazione ascensore.....	» 1026
6.23. Erogazione idrica.....	» 1026
6.24. Scissione condominio.....	» 1026
6.25. Trasformazione di una cisterna interrata in un pozzo.....	» 1026
6.26. Ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato.....	» 1026
6.27. Transazione e diritto di proprietà.....	» 1026
6.28. Accesso agli atti amministrativi.....	» 1027

La costituzione dell'assemblea e la validità delle sue deliberazioni (art. 1136 c.c., 66, 67 disp. att.)

1. La convocazione – Rispetto del termine di preavviso e onere della prova.....	» 1040
1.1. Mancanza dell'amministratore.....	» 1043
1.2. Convocazione da parte dei condomini in via sussidiaria.....	» 1044
1.3. Convocazione da parte di persona non qualificata.....	» 1045
1.4. Supercondominio e diversi condomini.....	» 1046
1.5. Invalidità della delibera per omessa convocazione di un condomino.....	» 1046
1.6. Aggiornamento dell'assemblea.....	» 1048
1.7. Assemblee consecutive.....	» 1049
1.8. Convocazione inviata al comproprietario.....	» 1050
1.9. Morte del condomino.....	» 1052
1.10. Avviso al conduttore.....	» 1053
1.11. Avviso all'acquirente.....	» 1054
1.12. Avviso al nudo proprietario e all'usufruttuario.....	» 1054
1.13. Forma della convocazione.....	» 1056
1.14. Consegna dell'avviso di convocazione.....	» 1057
1.15. La convocazione a mezzo telefono.....	» 1058
1.16. Convocazione con raccomandata a mano.....	» 1058
1.17. Affissione in luogo visibile.....	» 1058
1.18. Consegna di unico biglietto a due coniugi conviventi.....	» 1059
1.19. Calcolo del termine di cinque giorni.....	» 1059
1.20. Fissazione nel regolamento di un termine superiore.....	» 1060
1.21. Piccolo condominio.....	» 1061
1.22. Limite di orario e seduta notturna.....	» 1061
1.23. Convocazione assemblea della comunione.....	» 1062
1.24. Frazionamento della singola proprietà.....	» 1062
1.25. Cassetta delle lettere.....	» 1062
1.26. Ricezione di busta vuota.....	» 1062
1.27. Pasqua ebraica.....	» 1062
1.28. Condomino apparente.....	» 1063
1.29. Società di leasing.....	» 1063
2. L'ordine del giorno dell'assemblea – Indicazione degli argomenti da trattare.....	» 1063
2.1. Incompletezza dell'ordine del giorno – Annullabilità della delibera.....	» 1065
2.2. Scelta degli argomenti nel caso di convocazione su richiesta dei condomini.....	» 1066
2.3. Voce "varie".....	» 1066
2.4. Posizione del condomino dissenziente che non ha eccepito l'irregolarità.....	» 1068

2.5. Compenso dell'amministratore.....	» 1068
2.6. Nomina amministratore.....	» 1068
3. Il luogo della riunione – Indicazione nell'avviso di convocazione.....	» 1068
3.1. Scelta del luogo.....	» 1069
3.2. Idoneità del luogo.....	» 1070
4. La delega a partecipare all'assemblea – È richiesta la forma scritta.....	» 1070
4.1. Approvazione per delega delle tabelle millesimali.....	» 1070
4.2. Limiti al numero delle deleghe.....	» 1071
4.3. Deleghe in contrasto con il regolamento di condominio. Annullabilità.....	» 1074
4.4. Delega all'amministratore.....	» 1074
4.5. Votazione del delegato in modo diverso dal voto espresso quale condomino.....	» 1075
4.6. Coniuge comproprietario.....	» 1075
4.7. Vizi della delega.....	» 1076
4.8. Delega per l'approvazione bilancio.....	» 1076
4.9. Conflitto di interessi.....	» 1076
5. Il verbale della seduta – Redazione del verbale a pena di nullità.....	» 1076
5.1. Mancata redazione del verbale in prima convocazione.....	» 1083
5.2. Valore presuntivo del verbale.....	» 1084
5.3. Verbale sintetico.....	» 1084
5.4. Indicazione dei nomi dei partecipanti e del valore della loro proprietà in millesimi.....	» 1084
5.5. Omessa verbalizzazione di osservazioni e dichiarazioni dei condomini.....	» 1086
5.6. Mancata sottoscrizione del verbale da parte del presidente.....	» 1086
5.7. Funzioni di segretario affidate all'amministratore.....	» 1087
5.8. Eventuale efficacia contrattuale del verbale.....	» 1087
5.9. Verbale – denuncia.....	» 1088
5.10. Non è necessaria la trascrizione del rendiconto nel verbale.....	» 1088
5.11. Comunicazione del verbale al condomino assente.....	» 1088
5.12. L'invio tardivo del verbale non costituisce causa di invalidità dell'assemblea.....	» 1089
5.13. Efficacia di confessione stragiudiziale.....	» 1089
5.14. Modifica del verbale dopo la chiusura dell'assemblea.....	» 1089
6. Costituzione dell'assemblea – Quorum costitutivo – Irrilevanza del numero delle unità immobiliari di proprietà di ciascun condomino.....	» 1090
6.1. La dichiarazione di regolarità dell'assemblea.....	» 1091
6.2. Per dimostrare la regolare costituzione non sono necessarie le prove documentali.....	» 1091
6.3. Piccolo condominio.....	» 1091
6.4. Supercondominio.....	» 1093
6.5. Irregolarità della nomina del presidente e del segretario. Presenza dell'amministratore.....	» 1094
6.6. La delibera adottata in prima convocazione preclude la successiva.....	» 1095
6.7. Salto della prima convocazione.....	» 1095
7. Legittimazione a partecipare all'assemblea – Votazioni – Maggioranza – Assenza di attribuzioni di quote millesimali.....	» 1096
7.1. Supercondominio.....	» 1096
7.2. Partecipazione all'assemblea del venditore dell'immobile.....	» 1099
7.3. Cooperativa edilizia.....	» 1100
7.4. Partecipazione dell'inquilino.....	» 1101
7.5. Nudo proprietario e usufruttuario.....	» 1102
7.6. Mero possessore.....	» 1103

7.7.	Maggioranze formate di volta in volta.....	» 1103
7.8.	Condomino intervenuto tardivamente	» 1104
7.9.	Condomino non legittimato a partecipare	» 1104
7.10.	Condomino che si sia allontanato prima della votazione	» 1104
7.11.	Come si considera il voto dell'astenuto.....	» 1105
7.12.	La tabella millesimale agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea.....	» 1105
7.13.	Doppia maggioranza – Maggioranze qualificate.....	» 1105
7.14.	Condominio parziale.....	» 1110
7.15.	Non ha rilevanza ai fini della validità della delibera la distinzione tra assemblea ordinaria e straordinaria.....	» 1112
7.16.	Edifici distinti.....	» 1112
7.17.	Conflitto di interessi.....	» 1112
7.18.	I contrasti tra comproprietari vanno risolti all'interno del gruppo.....	» 1115
7.19.	Partecipazione di un terzo estraneo	» 1115
7.20.	Efficacia obbligatoria della delibera per gli aventi causa dagli originari condomini.....	» 1116
7.21.	Il voto e le maggioranze assembleari – L'oggetto della delibera – Sostituzione dell'impresa esecutrice dei lavori.....	» 1116
7.22.	Modifica della destinazione dell'alloggio del portiere	» 1116
7.23.	Soppressione del servizio di portierato	» 1116
7.24.	Modifica dei servizi di portierato	» 1117
7.25.	Installazione gettoniera	» 1118
7.26.	Riverniciatura degli infissi.....	» 1118
7.27.	Modifica dell'impianto di riscaldamento	» 1118
7.28.	Responsabilità dei condomini per l'esecuzione di una delibera.....	» 1119
7.29.	Lavori post – sisma.....	» 1119
7.30.	Installazione di impianti satellitari.....	» 1119
7.31.	Lavori su proprietà altrui.....	» 1123
8.	La sanatoria, la modifica e la revoca delle delibere assembleari – Delibera di convalida	» 1123
8.1.	Inoperatività della convalida di una delibera annullata con sentenza passata in cosa giudicata	» 1123
8.2.	Revoca e modifica della delibera	» 1123
8.3.	Modificabilità a maggioranza di un accordo unanime sul godimento delle cose e dei servizi comuni.....	» 1124
8.4.	L'annullamento della delibera è precluso dalla sua sostituzione	» 1124
9.	Validità delle delibere assembleari – Innovazioni lesive dei diritti di un condomino.	» 1126
9.1.	Trasformazione di un bene comune in bene esclusivo	» 1128
9.2.	Delibere di utilizzazione particolare del muro perimetrale	» 1128
9.3.	Azione di accertamento diretta a far dichiarare la validità di una delibera condominiale	» 1128
9.4.	Mutamento della destinazione della cosa comune	» 1129
9.5.	Rilevanza della regola della “prova di resistenza” in tema di delibera concernente l'uso di un bene comune.....	» 1130
9.6.	Deliberazioni approvate fuori dall'assemblea.....	» 1131
9.7.	Formazione della maggioranza assembleare rimessa alla sottoscrizione di una lettera circolare.....	» 1132
9.8.	Delibera di interruzione di un servizio rivolto ad un solo condomino.....	» 1132

9.9.	Efficacia dell'assunzione di obblighi verso i terzi da parte dei condomini che hanno votato la delibera	» 1132
9.10.	Delibera adottata dopo lo scioglimento dell'assemblea	» 1133
9.11.	Assemblea in cui si impedisca ad un condomino di spiegare il proprio intervento in assemblea.....	» 1133
9.12.	Delibere di esecuzione di opere sulla proprietà esclusiva.....	» 1134
9.13.	Violazione possessoria che tragga origine da una delibera nulla	» 1134
9.14.	Accertamento della validità – Litisconsorzio necessario.....	» 1134
9.15.	Impedimento dell'accesso ad un bene comune.....	» 1135
9.16.	Individuazione beni comuni.....	» 1135
10.	Validità delibere su gestione, millesimi e spese – Applicazione errata e modifica dei criteri di spesa	» 1135
10.1.	Previsione pluriennale di spesa	» 1137
10.2.	Mancata previsione dei criteri di ripartizione di una spesa deliberata	» 1137
10.3.	Approvazione del bilancio consuntivo	» 1138
10.4.	Delibera di ripartizione delle spese condominiali in violazione dei criteri legali o convenzionali prescritti	» 1141
10.5.	Deliberazione delle spese legali.....	» 1142
10.6.	Delibera che ponga le spese di lite anche a carico del condomino dissenziente	» 1143
10.7.	Delibera condominiale che stabilisca che il bilancio preventivo sia uguale al preventivo o consuntivo precedente.....	» 1143
10.8.	Accollo ai condomini di quota del condomino moroso.....	» 1143
10.9.	Ripartizione tra i condomini delle somme da corrispondere a titolo di oblazione.....	» 1144
10.10.	Assenza materiale in assemblea della documentazione contabile a supporto del conto consuntivo	» 1144
10.11.	Fondo cassa per sopperire all'inadempimento di condomini morosi.....	» 1145
10.12.	Fondo cassa per opere impreviste o straordinarie.....	» 1145
10.13.	Applicazione dell'art. 1126 c.c. in tema di spese di riparazione della terrazza a livello	» 1146
10.14.	Arbitrario criterio di ripartizione delle maggiori spese per il consumo dell'acqua.....	» 1147
10.15.	Azione giudiziaria in tema di gestione condominiale nel caso di assenza di delibera assembleare	» 1148
10.16.	Ratifica spese.....	» 1149
10.17.	Accollo di un onere ad un condomino senza preventivo accertamento di responsabilità.....	» 1149
10.18.	Interventi sui balconi.....	» 1150
11.	Validità delle delibere sul parcheggio – Uso degli spazi comuni	» 1150
11.1.	Pagamento di una quota mensile per il parcheggio dell'auto nel cortile.....	» 1154
11.2.	Utilizzazione come parcheggio di un'area condominiale con ostacolo dell'accesso ad alcune unità di proprietà esclusiva	» 1154
11.3.	Concessione in locazione ad alcuni condomini del cortile per il parcheggio delle autovetture.....	» 1155
11.4.	Estensione del divieto di sosta di veicoli a mezzi di dimensioni superiori	» 1155
11.5.	Divieto di parcheggio stabilito nel regolamento condominiale	» 1156
11.6.	Chiusura dei cancelli di accesso al sottosuolo ove sono collocati i posti macchina.....	» 1156
11.7.	Costituzione di diritti esclusivi di parcheggio	» 1157

11.8.	Costruzione parcheggi pertinenziali	» 1157
11.9.	Maggiori spese per uso più intenso.....	» 1158
11.10.	Spese per viale comune	» 1158
11.11.	Parcheggio e parco giochi	» 1158
12.	Validità delle delibere sul riscaldamento – Sostituzione dell’impianto centralizzato di riscaldamento con impianti autonomi	» 1159
12.1.	Affidamento ad un condomino o ad un terzo della gestione del servizio del riscaldamento	» 1164
12.2.	Rinuncia alla riparazione e al ripristino dell’impianto di riscaldamento	» 1164
12.3.	Corresponsione dai conduttori ai proprietari di un contributo sulla spesa della trasformazione dell’impianto di riscaldamento	» 1164
12.4.	Delibera condominiale che priva alcuni condomini dell’uso dell’impianto centralizzato.....	» 1165
12.5.	Ripartizione delle spese del servizio di riscaldamento senza preventivo accertamento del volume dei singoli cespiti.....	» 1165
12.6.	Orario di accensione dell’impianto di riscaldamento.....	» 1165
12.7.	Delibera di distacco	» 1166
13.	Validità delle delibere sull’ascensore – Installazione.....	» 1168
13.1.	Installazione di ascensore lesivo del diritto di proprietà esclusiva di un condomino.....	» 1169
13.2.	Installazione dell’ascensore come opera per eliminare le barriere architettoniche.....	» 1170
13.3.	Delibera che, in contrasto con il regolamento condominiale, pone a carico solo di alcuni condomini la spesa della manutenzione dell’ascensore	» 1175
13.4.	Installazione nel vano scala comune di un servoscala di “skilift”	» 1175
14.	Validità della delibera su altri beni e servizi comuni – Portiere.....	» 1176
14.1.	Divieto di installazione sul lastrico solare di un’antenna televisiva autonoma	» 1176
14.2.	Appoggio della canna fumaria al muro perimetrale.....	» 1177
14.3.	Trasformazione di una finestra in balcone.....	» 1179
14.4.	Gioco dei bambini nel cortile.....	» 1179
14.5.	Chiusura di un cancello in alcune ore del giorno	» 1179
14.6.	Rifacimento della pavimentazione del lastrico solare con mattonelle di tipo differente	» 1180
14.7.	Autorizzazione di un condomino alla costruzione di due balconi su un cortile interno	» 1180
14.8.	Divieto di accedere alla terrazza comune per stendere i panni.....	» 1180
14.9.	Passaggio carrabile su un viale comune	» 1180
14.10.	Installazione di inferriate antintrusione dei balconi comuni.....	» 1181
14.11.	Decisione di far verniciare le persiane con modalità diverse da quelle originarie	» 1181
14.12.	Servizio di guardiana notturna	» 1181
14.13.	Frontalini annessi ai balconi.....	» 1181
14.14.	Sbarra metallica all’ingresso di rampa condominiale	» 1181
15.	Locazione del bene comune	» 1182
15.1.	Locazione di un alloggio per sublocarlo alla portinaia	» 1182
15.2.	Transazione di una vertenza mediante concessione di un’area comune in locazione ultranovennale.....	» 1182
16.	Sanzioni condominiali – Infrazioni al regolamento in misura fino ad Euro 800.....	» 1182
16.1.	Irrogazione di sanzioni in assenza di regolamento	» 1183

17. Validità delle delibere. Casi particolari – Delibera di cooperativa edilizia.....	» 1183
17.1. Costituzione fondo da investire in titoli pubblici.....	» 1183
17.2. Delibera di nomina dell'amministratore presa dagli assegnatari di alloggi di proprietà dell'amministrazione provinciale di Napoli.....	» 1183
17.3. Lavori straordinari – Nomina di una commissione.....	» 1184
17.4. Delibera adottata a maggioranza da un'assemblea di supercondominio che accorpi più edifici in un unico condominio.....	» 1184
17.5. Delibera condominiale che, in relazione ad abusi edilizi compiuti dal singolo condomino, dia incarico all'amministratore di sollecitare l'intervento dell'autorità amministrativa o del giudice penale.....	» 1185
17.6. Riunione dei condomini di un supercondominio convocata in un certo giorno ed iniziata dopo le ore 24,00.....	» 1186
17.7. Rilevanza sulla validità della delibera della violazione del diritto del condomino di esaminare la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno dall'assemblea.....	» 1186
17.8. Delibera in cui l'amministratore ha assunto il ruolo di segretario.....	» 1186
17.9. Illuminazione del giardino.....	» 1186
17.10. Trasformazione di locali sottotetti in vani abitabili.....	» 1187
17.11. Sisma.....	» 1188
17.12. Demolizione di una tettoia del cortile.....	» 1188
17.13. Colonnine per la ricarica di auto elettriche.....	» 1188
17.14. Disinfestazione delle unità immobiliari.....	» 1189
18. Delibera di autorizzazione all'amministratore a nominarsi un difensore.....	» 1189
19. Perimento dell'edificio.....	» 1189

L'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea (art. 1137 c.c.)

1. La impugnazione delle delibere – Annullabilità e nullità.....	» 1193
1.1. Annullamento della delibera per ragioni di merito.....	» 1197
1.2. Impugnabilità della delibera per difetto di competenza.....	» 1199
1.3. Delibera di massima.....	» 1199
1.4. Deliberazioni assembleari aventi contenuto negativo.....	» 1199
1.5. Delibera meramente programmatica o esplorativa.....	» 1200
1.6. Annullamento di una parte della delibera impugnata.....	» 1201
1.7. Valutazioni sull'annullamento per eccesso di potere.....	» 1201
1.8. Ricorso ad arbitri.....	» 1203
1.9. Richiesta di nullità parziale di una delibera. Domanda nuova.....	» 1204
1.10. Distinti edifici.....	» 1204
2. Impugnazione della delibera. Termine di decadenza – Delibere nulle o annullabili.....	» 1204
2.1. Termine di decadenza fissato dal regolamento di condominio per l'azione di nullità.....	» 1206
2.2. Consorzio costituito da diversi condomini.....	» 1207
2.3. Difetto di convocazione.....	» 1207
2.4. Ricorso o citazione.....	» 1208
2.5. Sospensione feriale.....	» 1210
2.6. Competenza del giudice.....	» 1210
3. Impugnazione della delibera. Legittimazione – Interesse ad impugnare e titolarità dell'azione.....	» 1211
3.1. Condomino consenziente in assemblea.....	» 1214
3.2. Condomino astenuto.....	» 1215

3.3. Condomino che si sia allontanato.....	» 1217
3.4. Acquirente.....	» 1217
3.5. Supercondominio.....	» 1218
3.6. Inquilino.....	» 1219
3.7. Preclusione di impugnativa.....	» 1220
3.8. Litisconsorzio.....	» 1221
3.9. Delibera che approva il rendiconto e le tabelle millesimali.....	» 1221
3.10. Impugnativa del singolo condomino avverso una delibera relativa alla gestione del condominio.....	» 1222
3.11. Intervento nel giudizio.....	» 1222
3.12. Aree di parcheggio.....	» 1223
3.13. Custode.....	» 1224
3.14. Installazione ascensore.....	» 1224
3.15. Titolare del diritto di abitazione.....	» 1225
4. Sospensione della delibera.....	» 1225
5. Provvedimenti di urgenza.....	» 1229
6. Impugnativa da parte di un terzo.....	» 1229
7. Impugnativa delibera condominiale e opposizione a decreto ingiuntivo.....	» 1230
8. Nullità della delibera. Potere di ufficio del giudice.....	» 1231
9. Condomino apparente.....	» 1232
10. Decoro architettonico.....	» 1232
11. Impugnazione della delibera mediante giudizio possessorio.....	» 1232
12. Irragionevole durata del processo e cause condominiali.....	» 1232
13. Volontaria giurisdizione.....	» 1233
14. Mediazione.....	» 1234
15. Appello del singolo condomino avverso la sentenza sfavorevole al condominio.....	» 1235
16. Chiamata in causa del condominio.....	» 1237

Il regolamento di condominio (art. 1138 c.c.)

1. Regolamento – Natura giuridica.....	» 1242
1.1. Obbligatorietà e facoltatività.....	» 1244
2. Impugnazione.....	» 1245
2.1. Azione di nullità. Litisconsorzio necessario.....	» 1246
3. Regolamento contrattuale – Natura giuridica.....	» 1246
3.1. Modifica: consenso unanime o deliberazione a maggioranza.....	» 1249
3.2. Modifica per <i>facta concludentia</i>	» 1251
3.3. Limitazione dei diritti esclusivi.....	» 1254
3.4. Forma scritta <i>ad substantiam</i>	» 1257
3.5. Trascrizione.....	» 1259
3.6. Delega al costruttore.....	» 1261
3.7. Specifica approvazione per iscritto.....	» 1264
3.8. Applicazione del principio <i>inadimplenti non est adimplendum</i>	» 1264
3.9. Limitazioni all'uso di beni comuni.....	» 1264
3.10. Divieti e limiti di destinazione delle proprietà individuali.....	» 1266
3.11. Riserva di proprietà.....	» 1270
3.12. Norme inderogabili.....	» 1270
3.13. Scioglimento del condominio.....	» 1273
3.14. Costituzione di servitù.....	» 1274

3.15. Supercondominio	» 1275
3.16. Immissioni	» 1276
3.17. Provvedimento d'urgenza	» 1278
4. Regolamento contrattuale – Uso dei beni e servizi comuni – Innovazioni	» 1278
4.1. Decoro architettonico	» 1278
4.2. Ascensore	» 1282
4.3. Portierato	» 1282
4.4. Riscaldamento di un appartamento disabitato	» 1283
4.5. Sciorinamento dei panni	» 1283
4.6. Sosta delle auto	» 1284
4.7. Atti conservativi	» 1286
4.8. Androne	» 1287
4.9. Muri perimetrali	» 1287
4.10. Pianerottolo	» 1288
4.11. Viali comuni e area cortilizia	» 1288
4.12. Ricorso per cassazione	» 1288
4.13. Sottosuolo	» 1288
5. Regolamento contrattuale. Uso dei beni esclusivi (in genere). Attività sanitarie (in particolare)	» 1289
5.1. Supermercato	» 1293
5.2. Attività di agente	» 1293
5.3. Detenzione animali	» 1293
5.4. Lastrico solare esclusivo	» 1295
5.5. Mutamento di destinazione del sottotetto	» 1296
5.6. Veranda	» 1296
5.7. Sopraelevazione	» 1297
5.8. Autorizzazione alla esecuzione dei lavori	» 1298
5.9. Casa di riposo	» 1299
5.10. Divisione dell'appartamento	» 1299
6. Regolamento contrattuale – Ripartizione delle spese. Criteri legali	» 1299
6.1. Divieto di revisione dei millesimi	» 1301
6.2. Spese di portierato	» 1302
6.3. Riscaldamento	» 1303
6.4. Scale e ascensori	» 1305
6.5. Lesenzione del proprietario-costruttore dal pagamento delle spese condominiali	» 1307
7. Regolamento approvato dall'assemblea – Natura giuridica	» 1307
7.1. Interpretazione	» 1308
8. Regolamento ex ricorso all'autorità giudiziaria	» 1309
9. Regolamento assembleare – Contenuti e limiti – Uso e valori di proprietà	» 1310
9.1. Utilizzazione del muro	» 1311
9.2. Uso turnario	» 1312
9.3. Sosta dei veicoli per operazioni di carico e di scarico delle merci	» 1312
9.4. Domiciliazione dei condomini	» 1313
9.5. Azione di revindica	» 1313
9.6. Provvedimento di urgenza	» 1313
10. Intervento del regolamento sulla disciplina e sui poteri dell'assemblea – Convocazione	» 1313
10.1. Delega assembleare	» 1314

10.2. Maggioranze e norme inderogabili	» 1315
10.3. Rappresentanza in giudizio	» 1317
10.4. Innovazioni, opere di ristrutturazione e autorizzazione assembleare	» 1317
10.5. Manutenzione straordinaria	» 1318
10.6. Impugnazione delibera	» 1318
11. Sanzioni e mora – Norma derogabile. Poteri dell’amministratore	» 1318
11.1. Nullità	» 1318
11.2. Indennità di mora	» 1319
11.3. Interessi	» 1319
11.4. Uso abnorme della cosa comune	» 1319
11.5. Parcheggio auto	» 1320
12. Arbitrato e conciliazione – Clausola arbitrale	» 1320
12.1. Conciliazione	» 1322
13. Rapporti con l’inquilino – Violazione di norme regolamentari	» 1322
13.1. Azione contro l’inquilino	» 1325
13.2. Divieto di esercitare attività commerciale	» 1326
14. Azione giudiziaria dell’amministratore	» 1327
15. Questioni particolari – Antenna	» 1327
15.1. Ascensore	» 1327
15.2. Comodatario	» 1328
15.3. Fioriere	» 1328
15.4. Foro territoriale indicato nel regolamento	» 1328
15.5. Leasing	» 1329
15.6. Obbligo di non fare	» 1329
15.7. Violazione di una clausola regolamentare – Risarcimento del danno e non provvedimento d’urgenza	» 1329
15.8. Stato straniero	» 1329
15.9. Trasformazione di soffitta in appartamento	» 1329
15.10. <i>Bed and breakfast</i>	» 1330
16. Affittacamere	» 1331

Rinvio alle norme sulla comunione (art. 1139 c.c.)

1. Condominio minimo	» 1332
2. Esistenza del condominio	» 1334
3. Uso e innovazioni	» 1334
4. Cessione dei diritti condominiali	» 1335
5. Costituzione di servitù	» 1335
6. Distanze	» 1337
7. Azione del condomino	» 1338
8. Assemblea	» 1338
9. Amministratore del condominio	» 1339
10. Amministratore giudiziario <i>ad acta</i>	» 1340
11. Servizio di riscaldamento	» 1340
12. Servizio di portierato	» 1341
13. Poteri del conduttore	» 1341

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE
E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

SEZIONE III

Disposizioni relative al libro III

Lo scioglimento del condominio (artt. 61 e 62 disp. att. c.c.)

- | | |
|--|--------|
| 1. Scioglimento del condominio. Generalità | » 1344 |
| 2. Delibera assembleare | » 1349 |
| 3. Autorità giudiziaria | » 1349 |
| 4. Scioglimento parziale | » 1350 |
| 5. Fusione di più edifici autonomi | » 1352 |
| 6. Legittimazione e litisconsorzio | » 1352 |
| 7. Impianto di riscaldamento | » 1353 |
| 8. Abbattimento muro divisorio | » 1353 |

La riscossione dei contributi. La responsabilità solidale nella ripartizione delle spese (art. 63 disp. att. c.c.)

- | | |
|-----------------|--------|
| 1. Rinvio | » 1354 |
|-----------------|--------|

Il procedimento di revoca dell'amministratore (art. 64 disp. att. c.c.)

- | | |
|-----------------|--------|
| 1. Rinvio | » 1355 |
|-----------------|--------|

Nomina di un curatore speciale (art. 65 disp. att. c.c.)

- | | |
|-----------------|--------|
| 1. Rinvio | » 1356 |
|-----------------|--------|

La convocazione ordinaria e straordinaria dell'assemblea (art. 66 disp. att. c.c.)

- | | |
|-----------------|--------|
| 1. Rinvio | » 1358 |
|-----------------|--------|

La rappresentanza in assemblea (art. 67 disp. att. c.c.)

- | | |
|-----------------|--------|
| 1. Rinvio | » 1360 |
|-----------------|--------|

Le tabelle millesimali (artt. 68 e 69 disp. att. c.c.)

- | | |
|--|--------|
| 1. Tabelle millesimali - Natura giuridica | » 1364 |
| 1.1. Formazione e modifiche | » 1367 |
| 1.2. Approvazione assembleare | » 1376 |
| 1.3. Approvazione per <i>facta concludentia</i> | » 1378 |
| 1.4. Scioglimento del condominio | » 1380 |
| 1.5. Contrasto tra regolamento e tabelle millesimali | » 1381 |
| 2. Criteri temporanei di spesa | » 1381 |

3. Condominio parziale	» 1384
4. Supercondominio	» 1385
5. Tabella approvata dal semplice delegato a partecipare all'assemblea.....	» 1386
6. Imponibili catastali	» 1387
7. Criterio dei vani legali.....	» 1387
8. Disciplina differenziata per le spese di manutenzione dei beni comuni.....	» 1387
9. Poteri del giudice.....	» 1388
10. Poteri e legittimazione processuale.....	» 1388
11. Revisione dei millesimi – Errori essenziali	» 1390
11.1. Legittimazione passiva e litisconsorzio.....	» 1397
11.2. Provvedimento d'urgenza chiesto dall'amministratore	» 1397
11.3. Sentenza costitutiva.....	» 1398
11.4. Azione di indebito arricchimento	» 1398
12. Fattispecie particolari – Variazioni delle unità immobiliari	» 1398
12.1. Scale	» 1399
12.2. Giardini	» 1399
12.3. Autorimessa.....	» 1399
12.4. Divisione orizzontale di un appartamento	» 1399
12.5. Trasformazione di cantina o sottotetto in abitazione.....	» 1399
12.6. Espropriazione o perimento parziale	» 1400
12.7. Sopraelevazione.....	» 1400
12.8. Sottotetto.....	» 1401

Sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio (art. 70 disp. att. c.c.)

1. Rinvio	» 1402
-----------------	--------

Il registro degli amministratori di condominio (art. 71 disp. att. c.c.)

1. Rinvio	» 1403
-----------------	--------

I requisiti dell'amministratore (art. 71 bis disp. att. c.c.)

1. I requisiti dell'amministratore.....	» 1405
2. L'incarico di amministratore affidato alle società.....	» 1405

Il sito internet (art. 71 ter disp. att. c.c.)

1. Rinvio	» 1407
-----------------	--------

La mediazione obbligatoria (art. 71 quater disp. att. c.c.)

1. Rinvio	» 1408
-----------------	--------

Inderogabilità delle norme che precedono (art. 72 disp. att. c.c.)

1. Rinvio	» 1409
-----------------	--------

Indice analitico	» 1411
-------------------------------	---------------